



Protokoll

der 8. - 11. Sitzung, Amtsjahr 2020 / 2021

11. Bericht der Bau- und Raumplanungskommission zum Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) (im Rahmen der Umsetzung der Verfassungsinitiative „Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative) und Bericht zu zwei Motionen sowie Bericht der Kommissionsminderheit und Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

[22.04.20 11:40:23, BRK / WAK, PD, 18.1529.02 17.5018.03 17.5444.03, BER]

Die Bau- und Raumplanungskommission beantragt mit ihrem Bericht 18.1529.02, auf das Geschäft einzutreten und der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Die BRK-Minderheit sowie die Mehrheit und die Minderheit der Wirtschafts- und Abgabekommission legen eigene Beschlussskizzen vor.

Salome Hofer, Grossratspräsidentin: Wir führen die Debatte anhand des BRK-Mehrheitsberichts. Über die Anträge der BRK-Minderheit, des Regierungsrates und weiteren Anträge wird einzeln abgestimmt. Sie sehen in der Synopse auf Ihrem Platz die entsprechenden Anträge (Anhang zum Protokoll).

Die Detailberatung werden wir anhand der BRK-Mehrheit führen. In der Eintretensdebatte erhalten zuerst die BRK-Mehrheit, dann die BRK-Minderheit und dann die Mitberichtende Kommission die WAK-Mehrheit und die WAK-Minderheit das Wort.

Bei den Anträgen erhält die Antragsstellerin die BRK-Minderheit zuerst das Wort, gefolgt von der BRK-Mehrheit. Die WAK-Minderheit/Mehrheit wird nicht automatisch das Wort erteilt, da sie sich den Anträgen der BRK anschliesst.

Alexandra Dill, Sprecherin der BRK-Mehrheit: Im Rahmen der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 hat die Stimmbevölkerung des Kantons Basel-Stadt die Initiative "Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)" mit einem Ja-Stimmenanteil von knapp 62 Prozent angenommen. In der Folge wurde § 34 „Raumplanung und Wohnumfeld“ der Kantonsverfassung des Kantons Basel-Stadt um den Aspekt „Wohnschutz“ ergänzt. Die Initiative fordert, dass der Staat den Erhalt von bestehendem bezahlbarem Wohnraum in allen Quartieren fördert. Bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5 Prozent oder weniger hat der Staat neu dafür zu sorgen, dass die Wohnbevölkerung, insbesondere ältere und langjährige Mieterschaften, vor Verdrängung durch Kündigung und Mietzinserhöhungen geschützt wird. Ergänzend zum bestehenden bundesrechtlichen Mieterschutz sind weitere kantonale Massnahmen zu ergreifen, um den bestehenden bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Explizit festgehalten wird die befristete Einführung einer Bewilligungspflicht bei Renovationen, Umbau und Abbruch von bezahlbaren Mietwohnungen verbunden mit einer Mietzinskontrolle. Mit diesen Massnahmen soll in erster Linie verhindert werden, dass den Mietern in Form von Sanierungsaufschlägen Massenkündigungen drohen.

Die BRK ist auf den Ratschlag der Regierung eingetreten und hat diese an einer Sitzung als ganze Kommission beraten. An der Beratung haben seitens des PDs die Departementsvorsteherin, der Abteilungsleiter Kantons- und Stadtentwicklung und die Leiterin Wohnraumentwicklung teilgenommen. Die WAK hat einen Mitbericht geteilt in einem Mehr- und einem Minderheitsbericht verfasst und am 19. August 2019 beschlossen. Die Mehrheit der WAK stellt sich im Abschluss des Berichtes der BRK-Mehrheit nun hinter diese und verzichtet auf eigene Anträge. Die weitere Beratung in der BRK führte zu einer Teilung der Kommission in eine Mehr- und eine Minderheit, die getrennte Berichte vorlegen. Der Kommissionsmehrheit gehören an: René Brigger, Tim Cuénod, Alexandra Dill, Thomas Grossenbacher, Sebastian Kölliker, Stefan Wittlin und Tonja Zürcher. Die relativ schnell herbeigeführte Teilung der Kommission in Mehr- und Minderheit kam für die Kommissionsmehrheit überraschend. Zum Zeitpunkt der Teilung der Kommission waren Fragen in Bezug auf die Mechanismen des regierungsrätlichen Ratschlages aus Sicht der Kommissionsmehrheit noch ungeklärt. Die Teilung hat zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt. Eine gemeinsame Erörterung hätte vielleicht in Teilen zu grösserem Verständigungspotential führen können oder man hätte zumindest ein stärkeres gemeinsames Verständnis der Vorlage entwickelt.

Die BRK-Mehrheit nahm sich der komplexen Materie an und suchte in 12 Sitzungen nach griffigen Umsetzungsmöglichkeiten, die der Intension der Initiative und dem an der Abstimmung vom 10. Juni 2018 klar ausgedrückten Volkswillen gerecht werden. Sie liess sich an drei Hearings vom PD, von der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten, dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat sowie von Immobilien Basel-Stadt mit Zusatzinformationen dokumentieren und schriftliche Antworten zu einem Fragekatalog geben, deren Fragen sich im Laufe der Beratung und der Diskussion ergaben. Zudem wurden beim Bau- und Gastgewerbeinspektorat und beim Grundbuch- und Vermessungsamt schriftliche Auskünfte eingeholt. Die daraus gewonnen Erkenntnisse flossen in die Änderungen, respektive Ergänzungen zum bestehenden WRFG ein. Es war teilweise eine "Knübelarbeit", die Mechanismen zu verstehen und zu verankern. Oft fiel bei uns der Satz, das ist wohl das komplexeste Geschäft, das wir je zugewiesen bekamen. Aber es ist auch eines der zentralsten, wenn wir schauen, wie wichtig und persönlich das Thema Wohnen für die Basler Bevölkerung ist. In einem Feld, das derart der Spekulationen ausgesetzt ist, wird das Wohnen für Menschen mit tiefen Einkommen, aber auch für den Mittelstand, für ältere Menschen, für Familien zur Hauptbelastung des Haushaltsbudgets. Der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist einer der wichtigsten sozialen Fragen in Basel-Stadt. Vielfalt ist eine von der breiten Bevölkerung geschätzte Qualität unseres Kantons. Alle Bevölkerungsgruppen sollen einen geeigneten Wohnraum in unserem Kanton finden, denn das Zusammenleben unterschiedlicher Menschen stärkt die ganze Gesellschaft, das gegenseitige Verständnis und den Zusammenhalt.

Massenkündigungen und massive Mietpreiserhöhungen nach Sanierungen gehören in Basel-Stadt leider zum Alltag. Die Stimmbevölkerung hat klar zum Ausdruck gebracht, dass sie wirksame Massnahmen erwartet. Dazu gehören eine solide Mietzinskontrolle und eine strikte Bewilligungspraxis bei Sanierungen und Abbrüchen. Der entscheidende Punkt ist für die BRK-Mehrheit, dass dies für alle Wohnungen gilt und nicht nur für 34 Prozent, wie es der Regierungsrat vorschlägt oder gar 11 Prozent, wie es die bürgerlichen Mitglieder der BRK wollen. Der Umsetzungsvorschlag, den die BRK-Mehrheit heute vorlegt, schützt gemäss Berechnungen des EDs rund 81 Prozent des Mietwohnraums. Kleine Liegenschaften, Luxuswohnungen und Einfamilienhäuser sind ausgenommen. Nach Ansicht der Kommissionsmehrheit ist eine überwiegende Mehrheit der Wohnungen der Teilrevision des WRFG zu unterstellen. Einfach eine Prozentlinie zu ziehen, welche dem Schutz entlangläuft, wäre aus Sicht der BRK-Mehrheit willkürlich, beliebig und stünde im Widerspruch zur vom Volk klar angenommene Wohnschutzinitiative, die keine solche Grenze zieht.

Die BRK-Mehrheit hat neben dem Anlagenotstand, den tiefen Zinsen und der Wohnungsnot auch die Thematik der fileitieren Stockwerkveräusserung als preistreibend auf die Mietzinse identifiziert. Potenzielle Käuferschaften von Mehrfamilienhäusern zahlen dann nicht mehr den Ertragswert, der sich primär vom Mietzinsspiegel her berechnet, sondern rechnen den in aller Regel weit höheren Weiterverkaufswert der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten hoch. Um einen umfassenden Wohnschutz zu gewährleisten, erachtet es die BRK-Mehrheit als unablässig, auch das Stockwerkeigentum einzubeziehen und den Verkauf von einzelnen Stockwerken in Zeiten der Wohnungsnot einer Bewilligungspflicht zu unterziehen. Dies wirkt einerseits preissenkend auf die Liegenschaftspreise und schützt die bestehende Mieterschaft vor Verdrängung, weil diese regelmässig nach einem Verkauf eines Mehrfamilienhauses stattfindet. Genau dieses will die vom Volk angenommene Volksinitiative erreichen. Die Bewilligungspflicht für die Umwandlung von Mietwohnraum in Stockwerkeigentum ist zum Schutz vor schlechter Bau- und Wohnqualität formuliert, womit das Mietrecht nicht tangiert ist. Es geht primär darum, dass eine für Stockwerkeigentum angemessene Bauqualität sichergestellt werden kann. Auch der SIA kennt im Gegensatz zum Mietwohnungsbau verschärfte Normen für Stockwerkeigentum. Die Kommissionsmehrheit hat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und nach diversen Abklärungen einen Mechanismus erarbeitet, der mit einem Kaufrecht des Kantons operiert. Der Kanton kann beim Verkauf der ersten Stockwerkeigentumseinheit intervenieren und über die PKM die Liegenschaft zum Marktwert, berechnet vom Ertragswert auf Basis der bestehenden Mieten, erwerben. Der Verkauf an Dritte ist möglich, wenn von Seiten des Kantons kein Kaufinteresse vorliegt. Die Verkäuferschaft ist jedoch selbst bei bestehendem Erwerbsinteresse des Kantons nicht gezwungen, die Liegenschaft dem Kanton zu verkaufen, sondern kann sie selbstverständlich weiterhin selbst behalten.

Die Kommission hat sich versichert, dass der Kanton durchaus in gewissen Fällen gewillt und interessiert ist, solche Mehrfamilienhäuser zu erwerben. Damit wird im Ergebnis ein zentrales Anliegen der vom Volk angenommenen Initiative umgesetzt. Diese Erwerbsmöglichkeit des Kantons ist auch nicht preis- und mietzinstreibend, da ein fairer Kaufpreis berechnet wird auf der Basis der bestehenden Mieten. Die BRK-Mehrheit ist der Ansicht, dass eine griffige Mietzinskontrolle und die maximal zulässige Mietzinserhöhung zentrale Punkte sind. Sie will die Berechnungsgrundlagen dazu im Gesetz verankern und nicht in einer Verordnung. Die Berechnung selbst bleibt jedoch beim Regierungsrat, sodass die Zahlen regelmässig überprüft und angepasst werden können. Ausserdem sollen die maximalen Aufschläge für fünf Jahre im Grundbuch eingetragen werden, dies, um keinen Anreiz zu schaffen, einer bestehenden Mieterschaft einfach zu kündigen, um von der Beschränkung befreit zu sein. Auch der Abbruchschutz scheint der BRK-Mehrheit wesentlich sowie die Begrenzung der Mietzinse der Ersatzneubauten. In der Detailberatung werden wir auf diese Punkte zu sprechen kommen.

Abschliessend möchte ich mit der Verbindung zwischen diesem Geschäft und der speziellen Zeit, die wir gerade durchleben. Mit der Digitalisierung werden viele Nutzungen ins Private verlegt, unter Corona beschleunigen sich diese Entwicklungen. Ich will jetzt den Teufel nicht an die Wand malen, aber vielleicht werden noch länger keine Grossratssitzungen mehr im Rathaus stattfinden können. Ich will nicht hoffen, dass wir dereinst darüber diskutieren müssen, ob wir im Rathaus Wohnungen einbauen sollen, um es sinnvoll zu nutzen, aber wovon ich überzeugt bin ist, dass es wichtiger denn je ist, über das Wohnen zu sprechen. Wir werden mehr als früher wohnend arbeiten, wir werden mehr als früher wohnend lernen, wir werden mehr als früher wohnend politisieren, wir werden mehr als früher wohnend einkaufen, Bankgeschäfte erledigen, Leute kennenlernen, essen, trinken, tanzen, turnen und hoffentlich das Leben geniessen. Wohnen war schon immer wichtig, jetzt wird das Wohnen noch wichtiger.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Zunächst möchte ich mich bei Lukas Ott für die sehr speditiv erarbeitete und konstruktive Vorlage für diese Gesetzesanpassung bedanken. Die erhebliche Verzögerung dieses Geschäfts haben weder Lukas Ott noch das Präsidialdepartement noch die Bürgerlichen zu verantworten. Sodann möchte ich namens der BRK-Minderheit doch einige grundlegende Bemerkungen anbringen. In unserem Kanton gibt es eine hohe Zahl von anständigen Vermieterinnen und Vermieter, seien dies Privatpersonen, Immobilienfirmen oder institutionelle Anleger. Diese sind faire Vertragspartner und wenn es einmal Unstimmigkeiten gibt, so verfügen wir über eine gut funktionierende Mietschlichtungsstelle. Bei der grossen Zahl von Vermietenden gibt es wie in allen Branchen auch hier ein paar wenige schwarze Schafe, welche die ganze Branche in Verruf bringen. Es ist aber vollkommen falsch, die überwiegende Mehrheit der Vermietenden wegen einiger wenigen abzustrafen und den fairen Vermietenden ein enges Gesetzeskorsett anzupassen, die zu einer markanten Einengung ihres Spielraumes auch zugunsten der Mietenden führt. Bei der riesigen Anzahl Mietverhältnissen im Kanton Basel-Stadt wird es auch in den nächsten Jahrzehnten immer irgendwelche Schicksalsschläge geben, die dann medial berührend ausgeschlachtet werden können. Solche Einzelfälle, so schwer sie auch für den leidtragenden Mieter sind, kann kein Gesetz dieser Welt verhindern. Es gilt deshalb heute eine Gesetzesanpassung vorzunehmen, die für alle Beteiligten stimmt. Leider sind die Kommissionslinken weit von einem derartigen pragmatischen Kompromiss entfernt.

Der Ratschlag der Regierung darf durchaus als mieterfreundlich bezeichnet werden und hat die wichtigsten Anliegen der Basler Stimmbevölkerung aufgenommen. Auf diesem Ratschlag lässt sich aufbauen. Weshalb die Kommissionslinken nun eine Radikalversion anbieten ist mir ein Rätsel. Da gibt es offensichtlich noch Mitglieder, die das Bild des geldgierigen millionenschweren menschenverachtenden Immobilienhais vor Augen tragen. Da werden Ängste geschürt, wo gar keine sind. Mit einer derartigen Haltung lässt sich kein praktikables und vor allem mehrheitsfähiges Gesetz durchbringen. Ein weiterer unverständlicher Punkt der Linken ist die Befreiung des gemeinnützigen Wohnungsbaus von den vorliegenden gesetzlichen Auflagen. Sollen den wirklich nur noch Privatpersonen und institutionelle Anleger bezahlbaren Wohnraum anbieten und die Bewilligungspflichten und Beschränkungen bei Umbau und bei der Sanierung beachten müssen? Das geht doch so einfach nicht. Die vorliegende Extremhaltung der Linken ist zudem naiv und zeugt von wenig Weitsicht. Ein Blick nach Genf würde genügen, um aufzuzeigen, was gesetzliche Schranken auf dem Wohnungsmarkt für verheerende Folgen haben.

Investitionshemmende Schranken sind Gift, nicht nur für den Vermieter, sondern insbesondere auch für die Mieterschaft. Wenn ein Vermieter nach zig Jahren der Auffassung ist, dass Haus gehöre renoviert, so sollen ihm doch nicht überall Steine in den Weg gelegt werden, bis er von einer Renovation absieht und das Haus schlichtweg verlottern lässt. Dies passiert in Genf täglich. Es ist doch begrüssenswert, wenn ein Vermieter Sorge zu einem Objekt trägt und der Mieterschaft gelegentlich eine neue Küche, Bad, Einrichtungen, Verglasungen, Fensterläden, usw. zur Verfügung stellt. Wenn es Mieter*innen gibt, die gerne in heruntergekommenen Hütten leben wollen, so sollen sie es tun, doch bin ich der Meinung, dass der Hauptteil der Mieterinnen und Mieter es sehr wohl schätzen, in gut renovierten Wohnungen zuhause zu sein und auch bereit zu sein, einen moderaten Mietzinsaufschlag zu bezahlen. Bis heute hat dieser Renovationszyklus durchaus geklappt mit Win-win-Situationen auf beiden Vertragsseiten. Es gib keinen Grund, dies über den Haufen zu werfen. Das immer wieder zitierte Beispiel der Schoren-Hochhäuser, in welchen einige Mieterinnen und Mieter unbestrittenermassen schwierige Zeiten durchgemacht haben, reicht doch nicht aus, das Wohnraumfördergesetz nun links an die Wand zu fahren. Werden Liegenschaften wegen allzu strenger gesetzlicher Eingriffe und Vorgaben nicht mehr unterhalten, so sind im Endeffekt die Mietenden die Leidtragenden.

Zum Schluss noch das Wichtigste. Wenn wir von Wohnungsnot, Vertreibung oder Mietzinsaufschlägen reden, dann lösen wir diese Probleme nicht mit der Anpassung des Wohnraumfördergesetzes, sondern einzig und allein mit dem Bau von hunderten von neuen Wohnungen in unserem Kanton, und zwar Wohnungen in allen Preiskategorien. Nur wenn der Leerwohnungsbestand deutlich über 1,5 Prozent steigt, kann die Mieterschaft die ihr zusagende und bezahlbare Wohnung aussuchen, da der Druck auf dem Wohnungsmarkt gelindert wird. Nur mit dem Bau von hunderten von Wohnungen auf den Transformationsgeländen können wir die wenigen schwarzen Schafe auf dem Wohnungsmarkt vertreiben und das ist doch unser aller Ziel. Ich beantrage Ihnen deshalb, Eintreten auf das Geschäft und den Vorschlägen der BRK- und WAK-Minderheiten zu folgen, bei den Einzelparagrafen resp. Änderungsanträgen wird in erster Linie Andreas Zappalà als ausgewiesener Fachmann die bürgerlichen Positionen vertreten. Ich habe geschlossen.

Andrea Elisabeth Knellwolf (CVP/EVP): Als Sprecherin der WAK-Minderheit habe ich eigentlich nur etwas zu sagen, nämlich, dass die WAK-Minderheit sich in ihren Anträgen und Begründungen vollumfänglich der BRK-Minderheit anschliesst. Das sollte die ganze Debatte vereinfachen und hiermit kann ich schon schliessen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Das Thema Wohnen brennt den Baslerinnen und Baslern unter den Nägeln. Mit der kantonalen Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 setzten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein deutliches Zeichen für mehr Wohnschutz. Sie nahm die sogenannte Wohnschutzinitiative an. Die Wohnschutzinitiative war eine von vier Wohninitiativen. Alle vier wurden an diesem Abstimmungswochenende angenommen, was die Besorgnis der Bevölkerung über die Entwicklung am Wohnungsmarkt deutlich zum Ausdruck brachte. Dass es attraktiv ist in Basel zu wohnen, bestätigt die nach wie vor tiefe Leerstandsquote. Zudem waren und sind Immobilien bedingt durch das Zinsumfeld mehr denn je beliebte Anlagealternativen. Dies macht Investitionen im Wohnraum, sei es im Neubau oder Sanierung attraktiv, was sich in steigende Miet- und Bodenpreise abbildet. Die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt sind an praktisch allen Lagen und in allen Zonen stark angestiegen und haben sich in den letzten 20 Jahren im Schnitt mehr als verdoppelt. Die Mietpreise wiederum stiegen im Durchschnitt trotz sinkenden Hypothekarzinsen seit dem Jahr 2000 um über 25 Prozent an. Dies spüren insbesondere jene, die eine Wohnung suchen.

Bereits im Dezember 2018 legte der Regierungsrat einen Ratschlag zur Umsetzung der Wohnschutzinitiative vor, um die bereits bestehenden Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes mit Massnahmen des Wohnschutzes zu ergänzen. Bewilligungspflicht, Mietzinskontrolle und Rückkehrrecht bei Renovationen, Umbau und Abbruch von bestehendem preisgünstigen Mietwohnraum sind die drei wichtigsten Neuerungen.

Am 1. April dieses Jahres haben die Bau- und Raumplanungskommission und die Wirtschafts- und Abgabekommission nun ihre Anträge vorgelegt. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass das mit dem Ratschlag unterbreitete Grundmodell des Regierungsrates von den Kommissionen, wenn auch mit teils erheblichen Änderungen, übernommen wurde. Dieses Modell wurde von keiner Seite grundsätzlich infrage gestellt. Die einzelnen Varianten unterscheiden sich jedoch sowohl betreffend der Mietzinsgrenzwerte zur Bestimmung des preisgünstigen Wohnraums als auch hinsichtlich der Ausnahmeregelung. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die von der Kommissionsmehrheit und -Minderheit vorgeschlagenen Werte weit auseinander liegen. Dies führt zu erheblichen Unterschieden, was den Anteil des geschützten bzw. zusätzlich regulierten Wohnraums betrifft. Die grob geschätzten Prozentwerte in Bezug auf den Anteil geschützter Mietwohnungen am gesamten Mietwohnmarkt liegen je nach Variante zwischen rund 11 Prozent und rund 81 Prozent. Grob gesagt liegen aus den Kommissionen damit zwei Vorschläge vor, die sehr weit auseinanderliegen. Man kann von einer minimalen und einer maximalen Lösung sprechen. Die einen wollen fast gar nichts schützen, die anderen fast alles. Ob man mit diesen Vorschlägen der Volksabstimmung gerecht werden kann, muss bezweifelt werden, denn welcher der beiden im Rat auch gewinnt, das Referendum der anderen Seite ist sehr wahrscheinlich und ein Scheitern in der Volksabstimmung wäre nicht verwunderlich. Dann stünden wir zwei Jahre nach der Abstimmung oder sogar länger über die Initiative vor einem Scherbenhaufen. Ich begrüsse es deshalb sehr, dass doch noch Bewegung in die Sache bekommen ist.

Zwischen den Kommissionsvorschlägen liegt der regierungsrätliche Vorschlag, bei dem nach Vornahme aller Ausnahmen ein gutes Drittel aller Mietwohnungen geschützt wäre. Dazu rechnen muss man alle Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger, die sowieso unter strengeren Auflagen stehen. Das sind nochmals 13,5 Prozent. Im Ratschlag des Regierungsrates werden die 50 Prozent günstigeren Mietwohnungen differenziert nach Zimmerzahl als preisgünstig definiert. Für den preisgünstigen Wohnraum gilt dann das baubewilligungspflichtige Vorhaben, die eine Sanierung, einen Umbau oder einen Abbruch betreffen, nur bewilligt werden, wenn in der Folge die amtlich geprüften Mietzinsaufschläge eingehalten werden. Die Mietzinse werden anschliessend während fünf Jahren kontrolliert. Ausgenommen von der Mietpreiskontrolle sollen jedoch Liegenschaften mit wenigen Wohnungen, das heisst Einfamilienhäuser und Wohnhäuser mit bis zu fünf Wohnungen sein, denn die Baukosten für kleinere Gebäude sind verhältnismässig höher. Der gemeinnützige Wohnungsbau, insbesondere die Genossenschaften, ist ganz von der Bewilligungspflicht ausgenommen, da seine Mietzinse langfristig bis 30 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Weiter schlagen wir vor, dass bei baubewilligungspflichtigen Sanierungen und Umbauten zusätzlich den betroffenen Mietparteien ein Rückkehrrecht in die umgebaute oder sanierte Wohnliegenschaft gewährt werden soll. Der Regierungsrat hält grundsätzlich an den Anträgen seines Ratschlages fest. Der Ratschlag zeigt, wie die Initiative mehrheitsfähig umgesetzt werden kann und deshalb bitte ich Sie, dem Ratschlag zu folgen.

Tonja Zürcher (GB): Es geht heute nicht einfach um eine weitere Revision des Wohnraumförderungsgesetzes, es geht um die Umsetzung der Wohnschutzinitiative. Diese Initiative wurde von 61.9 Prozent der Stimmbevölkerung angenommen. Also keineswegs nur von den Linken oder von Einzelfällen wie vom Minderheitssprecher so getan wurde, auch wenn mir so Verhältnisse von 62 Prozent Mehrheit der Linken in diesem Saal durchaus recht wäre. Gleichzeitig wurden noch drei weitere Wohninitiativen angenommen. Die Bevölkerung hat also mehr als deutlich gesagt, was sie will. Wir müssen uns bei der Revision des Wohnraumförderungsgesetz deshalb daran halten, was die Initiative und damit auch unsere Verfassung verlangt.

Zu Erinnerung, die Initiative verlangt: Die Wohnbevölkerung zu schützen. Und zwar die gesamte Wohnbevölkerung, nicht nur ein Drittel wie es die Regierung will und die rechte Ratsseite nun offenbar auch. Im Abstimmungsbüchlein war die Rede von ganz normalen Mieterinnen und Mieter. Die Wohnnot trifft längst nicht mehr nur die Armen oder andere benachteiligte Bevölkerungsgruppen, auch wenn das schlimm genug wäre. Sie ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Um das zu merken sollte es eigentlich keine UNO-Sonderbeauftragte brauchen, die uns darauf hinweist. Gespräche mit den Menschen im Quartier reichen vollkommen aus.

Die Initiative verlangt weiter: Den Schutz vor Verdrängung durch Mieterhöhungen. Mieterinnen und Mieter fürchten sich vor massiven Miethöhungen nach Sanierungen, die sie nicht mehr bezahlen können. Selbst langjährige Mietende, die ihre Miete immer pünktlich bezahlt haben, werden mit überrissenen Mieterhöhungen von mehreren hundert Franken aus ihrer Wohnung gedrängt und müssen ihr Zuhause und ihr Wohnumfeld verlassen.

Die Initiative verlangt drittens: Der Schutz vor Kündigung. Mieterinnen und Mieter haben Angst vor Kündigungen, weil Hausbesitzende nach Sanierungen mit der Neuvermietung oft mehr Geld machen können, als wenn sie die Vermietung weiterführen würden. Die meisten Vermietenden tun das nicht, sie machen keine Kündigungen. Die vielen und massiven Massenkündigungen der letzten Monate und Jahre zeigen aber, dass diese Angst absolut berechtigt ist. Zum Schutz vor Verdrängung durch Kündigung braucht es zudem einen wirksamen Schutz vor unnötigen Abbrüchen von Wohnungen.

Die Initiative verlangt viertens: Einen besonderen Schutz von älteren und langjährigen Mieterinnen und Mietern, die in ihrem Quartier verwurzelt sind und mit dem Verlust der Wohnung auch ihr soziales Netz verlieren. Das sind die Punkte, an denen wir die vorgeschlagenen Varianten zur Umsetzung messen müssen, nicht irgendwelche Parteiprogramme und auch nicht an den Wünschen von Immobilienverbänden.

Zum Punkt Wohnbevölkerung schützen: Wie gesagt, will die Initiative die gesamte Wohnbevölkerung schützen. Es ist deshalb für uns nicht nachvollziehbar, wie die Regierung auf die Idee kam, nur einen Drittel zu schützen und die BRK-

Minderheit sogar nur jede 10. Mieterin und jeden 10. Mieter. Selbst die Variante der BRK-Mehrheit weicht von der Initiative ab und wird nur Vier-Fünftel statt alle Mieterinnen und Mieter schützen. Das Grüne Bündnis kann diesem Vorschlag der BRK-Mehrheit aber im Sinne eines Kompromisses zustimmen.

Schutz vor Verdrängung durch Mieterhöhungen: Wie schränken die verschiedenen Varianten, die wir heute auf dem Tisch haben, ein. Der Vorschlag der Regierung ist eine Wunderkiste, welche dem Regierungsrat die alleinige Macht darüber gibt, wie stark die Mieten in Zukunft steigen dürfen. Im Gesetz ist nichts Konkretes verankert. Die BRK-Minderheit will eigentlich gar keine Begrenzungen. Die erlaubten Mietzinsaufschläge sollen sich weiterhin nach dem bestehenden Recht richten. Und die BRK-Mehrheit limitiert die Erhöhungen, indem sie die auf die Mietenden abwälzbaren Investitionen einschränkt. Diese Begrenzung ist jedoch sehr moderat. Es wird weiterhin möglich sein, Mieten um Fr. 100, Fr. 200 oder bei grösseren Wohnungen sogar um Fr. 300 pro Monat zu erhöhen. Insofern ist diese Variante zwar klar die Beste der vorliegenden, aber auch sie schränkt Mieterhöhungen weniger stark ein, als sich das viele bei der Annahme der Wohnschutzinitiative erhofft haben. Auch hier stimmen wir vom Grünen Bündnis aber dieser Variante im Sinne eines Kompromisses zu.

Zum Schutz vor Verdrängung durch Kündigung: Ein wichtiger Teil des Wohnschutzes ist das Rückkehrrecht, das für das Grüne Bündnis unbedingt Teil dieses Gesetzes sein muss. Wichtig ist aber auch ein wirksamer Schutz vor unnötigen Abbrüchen. Diese beinhalten nur die Variante der Kommissionsmehrheiten. Liegenschaften dürfen nicht mehr einfach abgerissen werden, nur weil der Wohnstandard nicht mehr zeitgemäss ist, was auch immer das heisst, zeitgemäss. Wohnhäuser sollen nur noch abgerissen werden dürfen, wenn mit dem Ersatzneubau mehr Wohnraum entsteht. Uns wäre hier die Variante der WAK-Mehrheit lieber gewesen, aber wir akzeptieren auch hier den Kompromiss der BRK-Mehrheit, der mindestens 20 Prozent mehr Wohnraum im Neubau verlangt, also ungefähr ein Stockwerk mehr. Weiterhin ist aber der Abbruch unabhängig davon möglich vor diesen Bedingungen, wenn der Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann, sofern dieser Zustand nicht absichtlich herbeigeführt wurde. Es ist also nicht so, dass wir verfallenden Häusern befürchten müssen, bei denen nichts gemacht werden kann. Wer ein solches Bild an die Wand malt, versucht nur davon abzulenken, dass er oder sie den Mieterinnen und Mietern schlicht den Wohnschutz verweigern will. Damit der Schutz der Mietwohnungen funktioniert, müssen zudem die Möglichkeiten zur Umgehung des Gesetzes geschlossen werden. Der Vorschlag der BRK-Mehrheit schränkt deshalb die Umwandlung von überteuertem Stockwerkeigentum zumindest teilweise ein. Die Varianten von Regierungsrat und BRK-Minderheit fehlt dieser Punkt ganz, womit sie geradezu als Aufforderung gelesen werden können, den Wohnschutz zu umgehen.

Noch zum letzten Punkt: Besonderer Schutz von älteren und langjährigen Mieterinnen und Mietern. Was diesen Punkt angeht, muss ich sagen, sind alle Varianten ziemlich schwach. Das einzige Besondere für ältere Mieterinnen und Mietern ist, dass sie in Zukunft Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche bekommen könnten, jedenfalls in der Variante von Regierungsrat und BRK-Mehrheit. In den Augen der rechten Ratsseite ist aber offenbar auch das noch zu viel und sie wollen sie mit einem Informationsblatt von der bestehenden Plattform, die es gibt, abspeisen.

Wohnschutzinitiative umsetzen: Was lesen wir daraus, die einzige der vorliegenden Varianten, die die Wohnschutzinitiative und damit unsere gemeinsame Verfassung umsetzt, ist die Variante der BRK-Mehrheit. Selbst diese macht aber einige Abstriche und geht weniger weit, als es die Initiative und die Verfassung vorgibt. Dem Grünen Bündnis ist es wichtig, dass die Initiative nun endlich umgesetzt wird und wir akzeptieren deshalb diesen Kompromiss. Die rechte Ratsseite hingegen will ein Gesetz, dass für zweidrittel der Bevölkerung gar nicht gilt. Also nur ein Drittel der Bevölkerung würde überhaupt unter dieses Gesetz fallen und diejenigen, die überhaupt unter das Gesetz fallen, würden einen Schutz bekommen, der wenig bis nichts bringt. Das ist ein Schlag ins Gesicht der Wohnbevölkerung. Die Wohnschutzinitiative wurde mit fast 62 Prozent mehr als deutlich angenommen. Wer ihr die Umsetzung verweigert, sagt nichts anderes, als ihm oder ihr der Willen der Stimmberechtigten und die Sorgen und die konkreten Probleme der Wohnbevölkerung egal sind. Ob Sie das sagen wollen, gerade jetzt in einem Wahljahr, müssen Sie selber wissen. Ich appelliere an das soziale Gewissen und an den Respekt vor demokratischen Entscheiden. Die Bevölkerung hat sehr deutlich gesagt, was sie will. Das muss nun auch umgesetzt werden. Im Namen des Grünen Bündnisses bitte ich Sie deshalb, den Vorschlag der BRK-Mehrheit anzunehmen und der Bevölkerung fast zwei Jahre nach Annahme der Initiative endlich den längst beschlossenen Wohnschutz zu geben.

René Brigger (SP): Wir sind heute als Parlamentslegislative gefordert, die vom Volk im Jahre 2018 klar angenommene Wohnschutzinitiative umzusetzen. Dies ist ein Puzzlestein in einer fortschrittlichen städtischen Boden- und Wohnpolitik. Der erste Puzzlestein war die Schaffung von Instrumentarien zur Stärkung unter anderem des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit dem neuen WRFG 2013. Weiter wurde im Februar 2016 die Bodeninitiative vom Volk deutlich angenommen und das Finanzhaushaltsgesetz entsprechend revidiert. Im Juni 2018 wurden alle vier Initiativen angenommen. Die Initiative "Recht auf Wohnen", "Mieterschutz beim Einzug", "Mieterschutz am Gericht" und eben die "Wohnschutzinitiative". Die Initiative "Mieterschutz beim Einzug" sprich Anfangsmietzinsformular unter Mieterschutz am Gericht wurde noch im Jahre 2018 umgesetzt. Bei der Initiative "Recht auf Wohnen" liegt uns nun seit wenigen Wochen ein Ratschlag der Regierung vor, Stichwort 1000 plus kommunaler Wohnungsbau, neue Wohnstiftung, etc. Jener Ratschlag ist unseres Erachtens ein weiterer Meilenstein in einer fortschrittlichen kantonalen Wohnpolitik und kommt nun in die parlamentarische Beratung.

Heute debattieren wir nun über die sogenannte Wohnschutzinitiative, über die vierte angenommene Initiative. Die Initiative hat den Titel und das scheint mir schon entscheidend "Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)". Anfangs 2019 ging das dann an die BRK und an die WAK. Alle vier Kommissionsberichte gehen von Aufbau und Struktur vom regierungsrätlichen Ratschlag aus. Ich kann Ihnen heute schon klar darlegen, dass sich die SP-Fraktion voll hinter den Mehrheitsbericht der BRK stellt und wir einverstanden sind, dass

die beiden Motionen abgeschrieben werden. Das Thema Recht auf Wohnen, Schutz vor Vertreibung, Vorgehen gegen Spekulation ist ein Thema, das uns erhalten bleibt. Zudem wird die Initiative "Basel baut Zukunft" bald eingereicht werden, die Unterschriften sind zusammen. Auch haben wir in den letzten Jahren immer wieder in Bebauungsplänen den Anteil preisgünstiger Wohnboden, gemeinnütziger Wohnungsbau und andere wohnpolitische Auflagen verankert.

Die SP wird zusammengefasst in den nächsten Jahren dafür sorgen, dass auch finanziell schwächer gestellte Bürger*innen, aber auch der Mittelstand nicht aus unserem Stadtkanton, Stichwort Gentrifizierung vertrieben wird. Wir wollen keine Verhältnisse wie in anderen boomenden Städten, wo selbst der Mittelstand keine Chance auf eine Wohnung hat. Die haben auch ganz eine andere politische Kultur, zum Beispiel London. Das ist bei uns in unserer direkten Demokratie gar nicht möglich und das ist auch gut so. Boden ist ein knappes Gut, Boden ist wie Luft und Wasser ein Allgemeingut. Boden ist nicht zur Spekulation da, staatliche Eingriffe, aber auch, hier komme ich auf die Angebotsseite zu sprechen, die Förderung beim Wohnungsbau ist nötig, damit die Möglichkeit geschaffen wird, dass Leute Platz in unserem Kanton finden. Das ist uns sehr wichtig. Wir erinnern daran, diverse grosse ehemalige Industrie- und Bahnareale, welche allein ein Wohnpotenzial von ca. 20'000 Personen bieten. Wir verweisen auf die Zonenplanrevision I, die verabschiedet wurde, die Zonenplanrevision II kommt in den nächsten Wochen von der BRK an das Parlament. Dies werden wir als SP aktiv mitgestalten und fördern. Vor allem sind bei diesen neuen Arealen 50 Prozent preisgünstiger und oder gemeinnütziger Wohnungsbau gefordert, vergleiche auch die erwähnte Initiative "Basel baut Zukunft". Nur so können die wohn-, sozial, aber auch umweltpolitischen Ziele erreicht werden. Das sind die grossen Linien der Wohnpolitik der SP und wir sind überzeugt, dass dies vom Volk mitgetragen wird.

Nun aber zurück zur Wohnschutzinitiative. Die Minderheiten der WAK und der BRK, das wurde schon dargelegt, haben meines Erachtens in diverser Hinsicht wenig lauter agiert. Unser Parteipräsident Pascal Pfister hat in der Presse gestern sogar dieses Vorgehen als skandalös bezeichnet, was sicher nicht falsch ist. Es muss in aller Deutlichkeit festgehalten werden, dass nach diesen Vorschlägen, also von der BRK-Minderheit im Ergebnis nur 11 Prozent der Bestandswohnungen geschützt werden sollen. Es wird im Bericht der Minderheit, ich zitiere; von einer "tragfähigen Lösung" gesprochen. Davon kann keine Rede sein und zeigt auch heute, dass davon keine Rede ist, denn offenbar hat die BRK-Minderheit das zum Glück gemerkt und beim § 4 Abs. 5 zumindest auf den regierungsrätlichen Vorschlag eingeschwenkt. Es erstaunt mich schon, dass die BRK-Minderheit auch klar sagt, dass sie bei ihrem Vorschlag mit dem SWIT und dem HEV zusammengearbeitet hat. Unsere BRK-Mehrheit hat mit keinem Interessensverband zusammengearbeitet, wir haben alle Interessenverbände am Anfang von beiden Gesamtkommissionen angehört, aber dann bei der Bearbeitung, bei der komplexen, schwierigen Bearbeitung waren wir selbst verantwortlich und haben da keine Interessensvertreter beigezogen. Die BRK-Minderheit hat da meines Erachtens die Gewaltentrennung verletzt und hat auch den Bock zum Gärtner gemacht, das zeigt auch das Resultat, das jetzt zum Glück zurückgenommen wurde.

Wir bedauern auch die frühe Trennung der beiden Kommissionen. Mein Fraktionskollege Stephan Wittlin wird zum Vorschlag der BRK-Mehrheit noch einiges anfügen, auch schliessen wir uns den Worten der Kommissionssprecherin Alexandra Dill voll an. Das Entscheidende wird in der Detailberatung laufen. Jedenfalls geht es hier und heute nicht darum, die Initiative zu interpretieren oder einen Gegenvorschlag zu machen, die Initiative ist vom Volk angenommen und relativ detailliert. Die Initiative forderte, ich zitiere: "Den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren". Zusätzlich ist seitens der Wohnungsnot weniger als 1,5 Prozent Wohnungsleerstand, wir haben jetzt wieder 1 Prozent, im Juni/Juli werden wir wissen, wie sich das entwickelt. Es sind entsprechend, ich zitiere: "Entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Wohnbevölkerung Massnahmen zu treffen, welche die Kündigungen und Mietzinserhöhungen wirksam schützen". Weiter sind "die Charakter der Quartiere, den aktuellen Wohnbestand sowie die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse zu bewahren". Das war die Forderung, die das Volk gutgeheissen hat. Es war auch die bürgerliche Seite, welche nach einem Umweg über das Appellationsgericht mitentschied, die Sache dem Volk direkt zu unterbreiten. Das Volk hat nun gesprochen.

Es geht daher an die Adresse der bürgerlichen Seite nun nicht mehr darum, einen Gegenvorschlag zu formulieren, eigene politische Schwerpunkte zu setzen oder gar zusammen mit Interessensvertretern einen Vorschlag zu erarbeiten, sondern es geht darum, diese doch relativ klare Kantonsverfassungsbestimmung nun umzusetzen. Die Umsetzung ist meines Erachtens möglich, indem die BRK-Mehrheit da relativ lange und intensiv gearbeitet hat. Es war auch in der BRK-Mehrheit ein Kompromiss. Es gibt rote Linien, die werden wir auch darlegen, aber der Regierungsrat geht da zu wenig weit und die Minderheiten der WAK und der BRK sowieso. Aber immerhin, das verdanke ich nochmals, dass die BRK-Minderheit die Bestimmung § 4 Abs. 5 doch immerhin auf die Regierungsratsseite umgeschwenkt ist, dass doch zeigt, dass man da vielleicht darüber nachgedacht hat und in der Beratung vielleicht nicht allzu sorgfältig war leider. Ich bitte Sie daher namens der SP-Fraktion, dass auch die anderen Fraktionen diese Volksinitiative ernst nehmen und in den wesentlichen Punkten nun fair umsetzen und dafür danke ich Ihnen im Voraus.

Andrea Elisabeth Knellwolf (CVP/EVP): Ich werde wesentlich kürzer sein als mein Vorredner. Die CVP/EVP-Fraktion hält den Vorschlag der BRK-Mehrheit für tendenziell gefährlich und kontraproduktiv, weil sie doch sehr stark in die Eigentumsfreiheit eingreifen möchten. Wir finden, das ist sehr stark abzuwägen gegenüber dem berechtigten Willen der Bevölkerung und hier den Mittelweg zu suchen. Wir sehen den richtigen Weg in den Anträgen der BRK-Minderheit und im sehr Wesentlichen, im entscheidenden Punkt, welche Wohnungen, wie viele Wohnungen unter den neuen Schutz des WRFG zustellen sind. Hier haben wir jetzt eben diese 50 Prozentmarke des Regierungsrates übernommen. Wir finden, das wäre die richtige Balance, damit der Wohnungsmarkt wachsen kann und trotzdem die Schutzmechanismen genügend tief greifen können.

Roland Lindner (SVP): Die SVP unterstützt den Antrag der Minderheit, und zwar aus folgendem Grund. Wir haben in den

letzten Jahren gelernt, dass zu viel Eingriff in das Eigentum und den Markt im Wohnungsbau negativ ist. Bekannte Beispiele kann man in Wien sehen und in den letzten Jahren auch in Genf. Das ist das Grundsätzliche. Zweitens sind wir der Auffassung, wir brauchen in Basel auch Wohnungen für Leute vom Mittelstand und da ist ein grosses Bedürfnis an Wohnungen von Leuten, die ihre Einfamilienhäuser ihren Kindern mitgeben und die wieder attraktive Wohnungen suchen. Attraktive Wohnungen in guten Wohnquartieren bedeutet einfach, dass man halt an gewissen Orten Bauten abbrechen muss und neu baut. Wir haben gesehen, auch jetzt ist im Bruderholz ein grosser Bedarf an Mehrfamilienhäuser mit Leuten vom Mittelstand oder dem oberen Mittelstand, die sehr gesucht sind und die auch bereit sind, ein paar Franken mehr zu bezahlen. Wir folgen in der Diskussion eigentlich dem Minderheitsbericht.

Patricia von Falkenstein (LDP): Um was es bei diesem Geschäft geht, muss ich nicht mehr erläutern, ich kann auf das Votum von Jeremy Stephenson verweisen. Ich möchte auch keinen historischen Rückblick machen. Kurz und bündig könnte gesagt werden, der Mehrheitsbericht der Linken ist investitionshemmend und klimafeindlich. Es wäre verheerend, die gleichen Fehler wie in Genf zu machen, dort steigen die Mietpreise im nationalen Vergleich und die Bausubstanz ist in einem schlechten Zustand. Aber lassen Sie mich noch ein bisschen mehr ausführen. Selbstverständlich anerkennt die LDP, dass eine Mehrheit des Basler Stimmvolkes gesetzliche Mechanismen bei der Wohnpolitik erwartet. Zentral ist trotz Annahme der Wohnschutzinitiative die Förderung des Wohnungsbaus und dieser darf durch die Umsetzung der Wohnschutzinitiative nicht verunmöglicht werden. Die Annahme der Wohnschutzinitiative hat Artikel 34 der Kantonsverfassung lediglich ergänzt und nicht ersetzt.

Darauf hinweisen möchte ich auch, dass nicht alle an die Urne gegangen sind. Ja, Sie können natürlich sagen, die die nicht gegangen sind, die sind selbst schuld, die hätten sich halt äussern müssen. Es ist aber auch so, dass nicht 100 Prozent zugestimmt haben und auch die, die nicht zugestimmt haben, brauchen eine Stimme. Ich finde nicht, dass das dann heisst, man würde die Demokratie aushebeln oder den Wählerwillen nicht wahrnehmen, es ist auch die Aufgabe, diese Leute zu hören. Was ich auch nicht so gut finde ist ehrlich gesagt, dass man sagt, endlich nach zwei Jahren können wir hier diesen Ratschlag beraten. Es liegt an verschiedenen Gründen, wieso es zwei Jahre gedauert hat. Wir haben schon gehört, dass die Abteilung von Lukas Ott relativ schnell mit der Regierung einen Vorschlag gemacht hat, wieso es so lange gedauert hat, hat auf jeden Fall nichts mit der Minderheit zu tun. Dass wir uns hier beeinflussen lassen von Interessensverbänden möchte ich auch nicht so stehen lassen. Selbstverständlich arbeitet man mit diesen zusammen, wir haben auch hier gar nichts geritzt. Ich bin sicher, dass die Linken auch mit anderen Personen geredet haben, wenn es um die Umsetzung dieser Punkte geht, zum Beispiel mit dem Mieterverband. Ich finde, es bringt uns auch nicht weiter, wenn wir hier uns gegenseitig Vorwürfe machen, aber trotzdem wollte ich gewisse Sachen nicht einfach so stehen lassen.

Die LDP fordert ganz klar Gesetzesänderungen, aber da finden wir die Minderheit einfach besser. Die Investitionen dürfen nicht verhindert werden, aber es braucht einen erhöhten Schutz, das ist klar. Darum auch eben der BRK-Minderheit folgen, dieser Vorschlag ist so ausgestaltet, dass Rechtssicherheit besteht und zukünftige Investitionen eben nicht verhindert werden. Dies ist für Bauwillige sehr wichtig. Nicht vergessen werden darf, dass Basel-Stadt über einen hohen Anteil an alten und renovationsbedürftigen Wohnungsbestand verfügt. Es macht keinen Sinn, diesen einfach zu schützen, ohne sich der Konsequenzen bewusst zu sein. Dies ist die einzige Möglichkeit, kontraproduktive Folgen zu verhindern, wie sie ähnliche Bestimmungen in Genf oder auch in Berlin verursacht haben. Dort wird nicht mehr genügend in alte Bausubstanz investiert, auch weil keine ausreichende Rendite erzielt werden kann. Ausreichende Rendite heisst hier übrigens nicht einfach sich bereichern an armen Leuten, wie hier immer wieder von den Linken gesagt wird, es gibt wirklich sehr viele anständige Vermieterinnen und Vermieter und Hauseigentümer.

Zurück zum anderen Teil. Die staatlichen Eingriffe, welche die Mehrheit will, geht klar zu weit. Betroffen davon ist auch das Gewerbe, weil nicht mehr investiert wird. Das kostet Arbeitsplätze im Bau- und Ausbaugewerbe. Auch für das Klima ist es schlecht, wenn nicht mehr energie- und umweltschonend renoviert werden kann, ohne entsprechende Auswirkungen auf die Miethöhe. Speziell bei diesem Punkt ist zu sagen, dass die BRK-Mehrheit nicht anerkennen will, dass Umfang und Kosten der energetischen Sanierungen oft durch Auflagen der Baubehörde vorgegeben werden und darum auch umgelegt werden können/müssen. Es muss weiterhin gewährleistet sein, dass die Bauherrschaft diese Auflagen erfüllen und die ihr vom Staat aufgezwungenen Mehrkosten über den Mietzins abdecken kann und nicht verlangt wird, dass die Eigentümerschaft die Kosten übernehmen muss. Es muss ansonsten befürchtet werden, dass wir in diesem so wichtigen Bereich enorme Rückschritte machen werden, da die Vermieter keine Sanierungen mehr tätigen werden und niemand bei uns will das. Es muss auch gesagt werden, dass der Staat allein kein ausreichendes Angebot an Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Es braucht Private. Privaten vergeht aber die Lust unter diesen Bedingungen, wie sie die Mehrheit der Kommission will, in Wohnraum in Basel zu investieren.

Um die in den letzten Jahren positive Entwicklung bei der Leerstandziffer im Kanton weiterzuverfolgen, muss sichergestellt sein, dass ein umfassender Wohnungsbau inklusive Abbruch nicht verhindert wird und notwendige Unterhaltmassnahmen durchführbar bleiben. Nur so kann der Druck auf einen angespannten Wohnungsmarkt verhindert werden. Dazu gehört auch, dass mehr gebaut wird, wir haben es auch schon gehört, auch von linker Seite, und hier passiert doch wirklich viel in Basel. Bei jedem Geschäft, dass wir mehr oder weniger in der BRK haben, geht es darum, mehr preisgünstigen bzw. bezahlbaren Wohnungsbau einzubauen in die jeweiligen Projekte und wir glauben von der Minderheit, dass das wirklich am meisten bringt und nicht hier jetzt einfach ein Verbot, dass gewisse Wohnungen nicht mehr saniert werden dürfen bzw. die Sanierung nur vom Eigentümer berappt werden soll.

Was ich wirklich auch nicht gerne höre, ist immer wieder dieser Grundtenor den Hauseigentümern und Vermietern gegenüber. Dies ist einfach grosses Misstrauen, dass sie nur abzocken wollen, Gewinnmaximierung, Spekulationen. So ist es einfach nicht. Ich weiss nicht, wieso das immer wieder gesagt wird, ja, in den Medien gibt es eben diese Fälle und diese gibt es, wir sagen gar nicht, dass es nicht auch solche Eigentümer gibt, die einfach wirklich kein Mass halten und gegen

diese sollte man auch wirklich vorgehen. Aber wir sollten es den Privaten nicht zu schwer machen und nicht verunmöglichen, dass sie gewisse Sanierungen machen können und dann auch eine mässige Erhöhung der Miete anstreben dürfen, ohne dass ihnen hier alles verboten wird. Ich glaube, das ist kontraproduktiv und darum möchte die LDP Ihnen beliebt machen, dem Minderheitsbericht zu folgen, weil wir glauben, dass so allen gedient ist.

Christophe Haller (FDP): Vor rund einem Jahr hat Regierungsrat Wessels gesagt, dass Basel-Stadt trotz des vermeintlichen Baubooms hinsichtlich neugeschaffenen Wohnraums noch immer weit zurückliegt und einer der tiefsten Investitionskurven im Wohnungsbau der Schweiz ausweist. Darin dürfte der Hauptgrund für die relativ tiefe Leerstandsquote in Basel und die damit verbundenen Wohnungsknappheit liegen. Mit einem zu restriktiven Gesetz, wie der Regierungsrat vorschlägt und vor allem die BRK- und WAK-Mehrheiten, werden diese wenigen Investitionen im Wohnungsbau noch zusätzlich gehemmt werden. Beispiele aus der Westschweiz zeigen sehr eindrücklich auf, dass zum Beispiel in Genf der gesetzlich verankerte Mieterschutz sein Ziel völlig verfehlt hat und sogar kontraproduktiv wirkt und zu höheren Mietzinsen führt. Dies hat auch das Präsidialdepartement in seinen eigenen Untersuchungen feststellen müssen. Das heisst konkret, dass mit den auf dem Tisch liegenden Anträgen der Mehrheit nicht nur das Kind, sondern die ganze Familie mit dem Bad ausgeschüttet werden und bei Annahme dieser an die sowjetischen Wohnteilungsmodellen erinnernden Massnahmen die Bevölkerung mit steigenden Mietzinsen in nicht renovierten und deshalb zerfallenden Mietshäusern rechnen muss.

Ein nicht funktionierender Wohnungsmarkt liegt stark bei den Investoren. Gerade die mehrheitlichen institutionellen Investoren wie die Pensionskassen arbeiten letztendlich im Interesse der Sicherung der zweiten Säule und somit im Interesse der gesamten Bevölkerung. Der Kanton selbst ist angesichts der vielen baureichen Entwicklungsgebieten nicht in der Lage, alle Investitionen selbst zu tätigen. Dies würde ein nicht erwünschtes Gruppenrisiko darstellen und das kann auch keine Staatsaufgabe sein. Mit den erwähnten Vorschlägen werden potenzielle Investoren abgeschreckt und es drohen Genfer Verhältnisse. Erwünschte Investitionen in Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden verhindert. Genfer Verhältnisse bedeutet, hohe Mieten bei wenigen Investitionen in Unterhalt, Sanierung und Neubau. Bei Annahme der Initiativen hat die Basler Bevölkerung gesagt, sie wolle Missbräuche verhindern. Mehr nicht.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Basel hat dazu als prominentes Beispiel immer wieder das Leerkündigen à la Schorenweg ins Feld geführt. Der Vertreter des Mieterverbandes hat sowohl in den Hearings als auch im Grossen Rat mehrmals betont, dass sich die Mehrheit der Vermietenden korrekt verhält. Ratschlag und Bericht der Mehrheiten gehen viel weiter als es für die Anliegen des Mieterverbandes notwendig wäre, denn sie stellen quasi gleich sämtliche Vermietende unter Generalverdacht und strafen so insbesondere diejenige grosse Mehrheit von Vermietenden ab, die sich anständig verhält und ihre Mieterinnen und Mieter fair behandelt. Das gleicht dem verpönten Prinzip einer Kollektivstrafe. Mit dieser Pauschalisierung wird also ein erheblicher Kollateralschaden in Kauf genommen, was nicht angehen kann. Mit den moderaten Anträgen der Kommissionsminderheiten sollen dagegen faire Vermietende weniger stark für das Fehlverhalten von Einzelnen bestraft werden. Meine Damen und Herren, lassen Sie den Volkswillen in diesem Gesetz abbilden. Das Volk will Missbräuche verhindern, aber auch ein funktionierender Wohnungsmarkt, der qualitativ guten Wohnungsraum zu vernünftigen Mietpreisen generiert. Wenn wir das wollen, so müssen wir den Vorschlägen der Kommissionsminderheiten folgen, das empfiehlt Ihnen die FDP-Fraktion.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Es wurde gesagt, die Initiativen und jetzt vorliegend die Wohnschutzinitiative wurden angenommen vom Volk, es geht darum, den Willen der Bevölkerung, des Volkes zu deuten und ihn umzusetzen. Bezahlbares Wohnen ist eine sehr wichtige soziale Frage, gerade im urbanen Gebiet. Was ist nun der Wille der Bevölkerung, die sie mit der Annahme der Initiativen kundgetan hat? Wir denken, dass der Regierungsrat eine relativ gute Interpretation des Volkswillens vorgenommen hat und es ist falsch, Tonja Zürcher, wenn Sie sagen, der Vorschlag des Regierungsrates und schon gar der BRK-Minderheit bringe überhaupt nichts. Das ist nicht richtig. Der Regierungsrat hat eine Lösung vorgelegt, die sehr wohl sehr viel für die Mieterinnen und Mieter bringt.

Was wir aber nun sehen mit der BRK-Mehrheit und der WAK-Mehrheit, vor allem in der BRK-Mehrheit, über die wir ja diskutieren, hier wurde eine sehr extreme Auslegung, sehr extreme Umsetzung dieser Volksinitiative in Angriff genommen. Nicht eine griffige Umsetzung, Alexandra Dill, sondern wirklich eine sehr extreme. Wir sind erstaunt, fast erschüttert, dass das die SP-Position sein soll. Gegen die eigene Regierung, ich muss ja nicht in Erinnerung rufen, wir haben eine rot-grüne Regierungsmehrheit, gegen die eigene Regierung eine so extremistische Umsetzung vorzuschlagen. Vielleicht haben Sie ja nicht auf Interessensvertretern gehört, sondern Sie haben ja vielleicht auch welche bereits direkt in Ihrer Kommissionsberatung. Das kann doch nicht die Mehrheitsmeinung der SP sein, dass kann ich mir fast nicht vorstellen, denn was hier gefordert wird von der BRK-Mehrheit ist ja, dass fast praktisch alle Mietwohnungen staatlich kontrolliert werden.

Es steht die Zahl von 93 Prozent im Bericht ohne die Genossenschaften. Die Genossenschaftswohnungen sind ja ausgenommen, also praktisch alle sollen staatlich kontrolliert werden. Es werden massive Eingriffe in Eigentumsverhältnisse vorgenommen, insbesondere beim Stockwerkeigentum, Abbruch und Neubau soll defacto verunmöglicht werden. Wenn Sie die Steigerungszahlen beim Wohnungsbau berücksichtigen, ist das ja praktisch nicht leistbar. Sanierungen sollen massiv eingeschränkt werden, wenn wir das so annehmen würden, dann würden wir wirklich eine Verlotterung der Bausubstanz in Kauf nehmen, weil einfach die Rahmenbedingungen so unattraktiv würden, um weiter in Wohnungen zu investieren und sie zu erneuern. Wir sind überzeugt, das war und ist nicht der Volkswille. Die Bevölkerung möchte Massnahmen, möchte auch griffige Massnahmen, aber nicht solche, wie die BRK-Mehrheit sie vorschlägt, sondern pragmatische zielgerichtete Lösungen, die eben die Auswüchse bekämpfen und nicht die generellen, das Mietwesen praktisch verstaatlicht.

Wir sind nicht bekannt dafür, dass wir klassenkämpferische Rhetorik hervorheben, aber hier haben wir wirklich eine sozialistische Extremvariante vorliegen auf dem Tisch der BRK-Mehrheit. So lesen wir das zumindest. Sie müssen sich bewusst sein, dass Sie damit alle sozialen Vermieterinnen und Vermieter, die sich in den letzten 10/20 Jahren bemüht haben, die Mietpreise tief zu halten, die zu ihren Mieterinnen und Mietern geschaut haben, dass Sie alle die abstrafen. Christophe Haller hat es auch erwähnt und ich kann Ihnen sagen, wenn man da hinhört, die fühlen sich, Entschuldigung, aber auf Deutsch gesagt, verarscht durch einen solchen Vorschlag, weil sie sich in den letzten 20 Jahren bemüht haben, gute Vermieter*innen zu sein und nun solche schlechte Rahmenbedingungen vorgelegt erhalten sollen. Was das Problem bei der BRK-Mehrheitslösung ist, sie fokussiert voll auf die Defizite. Sie stärken nicht das Wohlfühlen von sozialen Vermietenden, sie gehen nicht auf Auswüchse, sondern machen einen Breitrundumschlag. Wir von den Grünliberalen werden fallweise uns für die Regierungsvariante und auch für die BRK-Minderheitsvariante entscheiden, dabei sind wir froh, dass beim Geltungsbereich die BRK-Minderheit zur Regierungsvariante umgeschwenkt ist, also bei der Geltung, für welche Mietwohnungen das Gesetz gelten soll.

Tim Cuénod (SP): Jeremy Stephenson, Patricia von Falkenstein, Roland Lindner und Christophe Haller haben sich alle dahingehend geäußert, man würde mit dem angeblich furchtbar radikalen Vorschlag der BRK-Mehrheit dem negativen Beispiel des Kantons Genf folgen. Diese Gleichsetzung unseres Vorschlags mit der Genfer Gesetzgebung hinkt, und zwar gewaltig. Ich möchte Ihnen nur ganz kurz vereinfacht ein paar wichtige Differenzen aufzeigen. Erstens besteht beim Genfer Modell der Mietzinskontrolle erhebliche Planungsunsicherheit. Man weiss kaum, wie hoch effektiv mögliche Überwälzung von Investitionen aufgrund der Zusatzregelung mit Nebenkosten bei energetischen Sanierungen sein werden. Bei unserem Vorschlag bestehen keine solchen Zusatzregelungen in Bezug auf die Nebenkosten bei energetischen Sanierungen, sie sind ausserhalb des Deckels. Zweitens gilt in Genf die Beschränkung der Mietzinsaufschläge und die Mietzinskontrolle für wirklich fast alle Wohnungen. Im Basler Modell der BRK-Mehrheit soll hingegen neben den gemeinnützigen Wohnbauträgern Mietwohnungen in Gebäuden mit drei oder weniger Wohnungen von der Mietzinskontrolle und den beschränkenden Mietzinsaufschlägen ausgenommen werden. Kleineigentümer und Vermieter werden es in Basel also einfacher haben. Wir verschonen sie nicht nur aus praktischen Gründen, sondern auch weil wir wissen, dass sie meistens nicht preistreibend wirken.

Wir verschonen sie auch um vorzubeugen, dass viele Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, denn dieser möglichen kontraproduktiven Wirkung von zu rigidem Mieterschutz sind wir uns wohl bewusst. Deswegen haben wir drittens im BRK-Mehrheitsvorschlag mit dem limitierten Vorkaufsrecht für den Kanton bei Veräusserung von Stockwerkeigentum einen starken Anreiz eingebaut, um Mietwohnungen eben nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Gerade das lehnen Sie aber ab. Nicht nachvollziehen kann ich übrigens auch die pauschal negative Bewertung der Wohnbaupolitik des roten Wiens. Wien ist nicht zuletzt wegen den vielen bezahlbaren Wohnungen und hunderttausenden Gemeindewohnungen die Millionenstadt in Europa mit der höchsten Lebensqualität.

Meine Damen und Herren der bürgerlichen Ratsseite inklusive GLP, Sie jammern heute ganz furchtbar darüber, dass wir die vom Volk mit über 60 Prozent der Stimmen angenommene Initiative so umsetzen wollen, wie sie im Initiativtext steht und uns am Initiativtext orientieren. Das Volk hat diese Initiative so deutlich angenommen, weil Sie so arrogant waren, sich nicht eingehend mit dieser Initiative beschäftigen zu wollen, weil Sie nicht bereit waren, einen Gegenvorschlag auch nur zu prüfen und dafür haben Sie letztlich durch diese Annahme auch eine Quittung erhalten. Ich hätte mir sehr gewünscht, man hätte eine solche Prüfung vorgenommen. Und wenn Sie nun wieder nicht bereit sind, diese Initiative, die so deutlich angenommen worden ist, auf eine Art und Weise umzusetzen, die sich einigermaßen an diesem Initiativtext orientiert, dann tun Sie sich selbst keinen Gefallen politisch, aber das müssen Sie selbst wissen und beurteilen. Uns ist das sehr wichtig, das so zu respektieren und das haben wir als BRK-Mehrheit versucht. Und gewisse Vergleiche, gestatten Sie mir nochmal die Bemerkung, sind nun wirklich ziemlich deplatziert und zeugen von einer recht oberflächigen und unsorgfältigen Behandlung unseres Vorschlags, wie er jetzt hier vorliegt.

Pascal Messerli (SVP): Die SVP wurde insbesondere auf eidgenössischer Ebene mehrere Male Opfer von nicht umgesetzten Volksinitiativen und weil das ärgerlich ist, wollen wir selbstverständlich auch diesen Volksentscheid hier umsetzen. Dass uns Volksanregungen und Volksanliegen wichtig sind, das haben wir bereits bewiesen beispielsweise in der Februarsitzung, als wir die Wohnschutzinitiative II nicht für ungültig erklärt haben, sondern an das Appellationsgericht überwiesen haben. Ich erinnere mich an keine SVP-Initiative, die umstritten war, welche rot-grün nicht für automatisch ungültig erklärt hat. Soviel zum Volkswillen, Volksentscheid und Volksanregungen.

Der Volksentscheid ist klar, das stimmt, es gibt eine grosse Mehrheit in der Bevölkerung, welche mehr Schutz für die Mieter will. Wie es in unserem System aber nun mal üblich ist, braucht es Ausführungsbestimmungen auf Gesetzesebene, wenn eine Volksinitiative die Kantonsverfassung geändert hat. Da das Gesetz logischerweise viel mehr ins Detail geht, also eigentlich Verfassungsbestimmungen, die häufig in vielen Punkten sehr offen formuliert ist, gibt es natürlich auch mehrere Wege ins Ziel. Das hat auch das Appellationsgericht so festgestellt, als es um die Teilungsgültigkeit dieser Initiative ging. Dort hat man auch gesagt, es gibt unterschiedliche Elemente, wie man diese Initiative im Sinne des Bundesrechtes und der Eigentumsgarantie umsetzen kann. Deshalb kann ich hier teilweise die Hysterie von rot-grün nicht verstehen und finde sie ehrlich gesagt völlig unangebracht. Die Version der BRK-Minderheit sowie die Ergänzungen der bürgerlichen Parteien zu § 4 setzen selbstverständlich den Volksentscheid um. Wir sind viel mehr daran an der Version des Regierungsrates als die völlig unverhältnismässige Umsetzung, wie es die BRK-Mehrheit fordert und dementsprechend würden wir trotzdem ein griffiges Wohnraumförderungsgesetz schaffen und eine Revision davon. Auf gesetzlicher Ebene sind verschiedene Punkte entscheidend. Der Volkswille muss umgesetzt werden, es muss aber auch bundesrechtskonform sein und ich verweise hier gerne auf die Bundesverfassung Art. 109, in der der Bund im Mietwesen eine umfassende

Kompetenz hat. Zudem dürfen Grundrechte wie die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit nicht verletzt werden. Meine Vorredner haben jetzt häufig das Genfer Modell angedeutet und ich möchte hier nochmals etwas darauf eingehen für all diejenigen, welche jetzt ganz viel staatliche Regulierungen wünschen und sich dieses Genfer Modell offenbar herbeisehnen. In Genf wurden in den letzten Jahrzehnten über 80 Prozent der Liegenschaften nicht renoviert. Es gibt eine massive Kostenexplosion insbesondere auf dem nicht regulierten Markt, insbesondere die Zuzüger haben es extrem schwierig, Wohnungen zu finden, weil es keine Investitionen gibt. Es gibt auch keine klimafreundlichen Investitionen und hier bin ich insbesondere auch bei der Fraktionssprecherin des Grünen Bündnisses erstaunt, welche immer für das Klima ist, heute noch betont hat, wie wichtig es ist, dass die Grenzen offen sind. Offenbar ist es Ihnen nicht wichtig, dass sich Leute von anderen Ländern oder anderen Kantonen hier in Basel-Stadt niederlassen können, weil wenn Sie ein Genfer Modell befürworten, wir sehr wenig Leute haben, die vernünftige und auch attraktive Wohnungen finden. Tim Cuénod ist auf das Genfer Modell eingegangen, das stimmt, das muss ich ihm zugutehalten, ich widerspreche ihm aber hier, gerade bei der Mietzinskontrolle ist das Genfer Modell besser formuliert, ausführlicher formuliert und dementsprechend lässt das auch ein öffentliches Interesse zu. Das ist bei der Version der BRK-Mehrheit in häufigen Punkten dann halt nicht der Fall und könnte das Bundesrecht oder auch die Eigentumsgarantie verletzen. Es existiert eine grosse Palette von bundesgerichtlicher Rechtsprechung beim Thema staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt, fairerweise muss man sagen, sind relativ viele Eingriffe zulässig, das stimmt, aber mit diesem Gesetz, insbesondere bei der Version der Kommissionsmehrheit geht man an die Grenzen oder teilweise über die Grenzen hinaus. Wir sind der Meinung, dass die BRK-Minderheit und die Abänderungsanträge der bürgerlichen Parteien hier einen guten Mix gefunden haben, nahe am Vorschlag der Regierung ist und deshalb auch dieser Version so gefolgt werden soll.

Stefan Wittlin (SP): Es wurde bereits viel gesagt. Vergleiche mit Sowjetzuständen oder das haarsträubende Demokratieverständnis von Seiten der bürgerlichen Fraktionssprechenden finde ich wirklich bedenklich. Ich möchte dies aber nicht weiter kommentieren, sondern lieber ein paar wenige entscheidende Aspekte des vorliegenden Berichts hervorheben. Der Ratschlag der Regierung überzeugt vor allem in einem Punkt, im Mechanismus, der gewählt wurde, um der ausufernden Mietzinsentwicklung entgegenzuwirken. Das bundesrechtliche Mietrecht bleibt unangetastet, stattdessen wird mit der Mietzinskontrolle auf verwaltungsrechtlicher Ebene eingegriffen. Leider wirkt diese Kontrolle gemäss Ratschlag aber nur beim günstigsten Drittel aller Mietwohnungen und hier greift die Mehrheit der BRK ein, denn ein Drittel ist viel zu wenig, wenn man bedenkt, dass die steigenden Mietzinsen insbesondere auch den Mittelstand betreffen und nicht nur die Geringverdienenden. Wenn nur die günstigsten Wohnungen geschützt werden, werden zudem jene Eigentümerschaften bestraft, die heute schon günstige Mieten anbieten. Die preistreibenden Renditeorientierten Unternehmen und ja, die gibt es, es gibt nicht nur diese, aber diese gibt es eben auch, können hingegen weitermachen wie bisher.

Deshalb ist es so wichtig, dass diese Unterscheidung von kostengünstigen und nicht kostengünstigen Mietwohnraum, wie wir ihn in § 4 Abs. 5 formuliert haben, dass dieser entfällt, nämlich um zu verhindern, dass die Eigentümerschaften einen Anreiz haben, die Wohnungen genügend teuer zu vermieten, dass sie nicht in das kostengünstige Segment fallen. Dies entlastet folglich auch den Markt im günstigsten Segment der Mietwohnungen. Der Vorschlag der BRK-Minderheit, die in diesem Punkt in die entgegengesetzte Richtung deutlich vom Ratschlag abweicht und nur diese vielzitierten 11 Prozent günstigen Wohnraum schützen will, ist ein Schlag ins Gesicht der Stimmbevölkerung. Anders kann ich das nicht ausdrücken und ich möchte es einfach nochmals betonen. Dass nun von bürgerlichen Seite Signale kommen, auf diese Formulierung zugunsten des regierungsrätlichen Ratschlags zu verzichten, ist grundsätzlich zu begrüßen, zeigt aber auch ganz einfach, dass die Bürgerlichen wohl selbst erkannt haben, dass sie schlicht und einfach zu weit gegangen sind.

Der zweite Punkt, mit dem die BRK-Minderheit dem Gesetz die Wirkungskraft entzieht, ist die Formulierung in § 7 Abs. 3 bis, dass sämtliche Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Wohnungen von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind. Ganze Strassenzüge bestehen aus solchen Häusern. Denken Sie zum Beispiel an die klassischen Baumgartnerhäuser mit nur einer Wohnung pro Geschoss. Ganze Quartiere wären so mehrheitlich vom Gesetz und damit vom Schutz ausgenommen. Während der Ratschlag in dieser Frage leider schwammig bleibt, fordert die BRK-Mehrheit, dass nur kleine Wohnhäuser mit bis zu drei Wohnungen von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden sollen. Damit werden klare Bedingungen geschaffen und die Wirkungskraft des Gesetzes sichergestellt.

Kommen wir zu einem dritten zentralen Punkt dieser Vorlage, dem Stockwerkeigentum. Die Umwandlung von bestehendem Mietwohnraum in Stockwerkeigentum ist ein reales Problem. Nicht generell, aber in einigen Fällen, bei denen maximale kurzfristige Gewinne erzielt werden, und zwar sowohl auf Kosten der verdrängten Mieterschaft wie auch auf Kosten der Stockwerkeigentümerschaft, die immer höhere Preise bezahlt und dafür oft schlechte Qualität erhält. Leider sieht der Ratschlag hier keine Massnahmen vor. Mit dem Antrag der BRK-Mehrheit auf ein limitiertes Vorkaufrecht kann diesem Missstand aber entgegengewirkt werden. Denn mit dem limitierten Vorkaufrecht, bei dem der Kaufpreis nicht durch das höchste Gebot bestimmt wird, sondern über den Ertragswert der Mietwohnungen ermittelt wird, kann ein wirkungsvoller Anreiz geschaffen werden, bestehende Mietwohnungen zu erhalten. Wir wollen ein griffiges Gesetz, das dem Willen der Stimmbevölkerung gerecht wird und die Wohnschutzinitiative wirkungsvoll umsetzt. Deshalb sind die die erläuterten Änderungen und Präzisierungen entscheidend. Wir wollen Massenkündigungen verhindern, einfach verbieten können wir sie nicht, aber wir können die Anreize dafür vermindern und genau das machen wir mit dieser Vorlage. Ich bitte Sie also, der BRK-Mehrheit zu folgen, die Anträge der BRK-Minderheit abzulehnen und dem vorliegenden Grossratsbeschluss zuzustimmen.

Oliver Bolliger (GB): Ich möchte noch auf einen anderen Aspekt aufmerksam machen und hinweisen, aber vorab möchte ich noch auf die Aussage des BRK-Präsidenten reagieren von heute Morgen. Personen, die in verlotterten Wohnungen

leben, tun dies nicht, weil sie dazu Lust haben, sondern weil ihre Situation, ihre soziale Notlage sie dazu zwingt. Die bisherige Diskussion dieses Geschäfts zeigt für mich klar, dass die bürgerlichen Parteien von solchen Realitäten weit weg sind und die Sensibilität diesbezüglich fehlt. In über 20 Jahren Berufstätigkeit als Sozialarbeiter kann ich Ihnen versichern, Wohnen gehört zu den Top 3 der sozialen Problemstellungen der Menschen in dieser Stadt neben finanzieller Sicherheit und Arbeit bzw. Tagesstruktur. Unabhängig in welchen Arbeitsfeldern der sozialen Arbeit gearbeitet wird, sei es mit Jugendlichen, mit älteren Personen, Personen mit Behinderungen, diese drei Themen tauchen in der Regel immer in irgendeiner Form auf und sind Gründe, weshalb professionelle Unterstützung benötigt wird und staatliche Hilfeleistungen geleistet werden muss. Deshalb ist ein effektives Wohnraumfördergesetz, das wirkliche Wirkung erzielen soll und Schutz bieten soll, ein sinnvolles sozialpolitisches Anliegen mit einer sehr grossen Hebelwirkung und dies auf den unterschiedlichsten Ebenen im Leben.

Über 60 Prozent der stimmberechtigten Wohnbevölkerung hat die Verfassungsinitiative zum Wohnschutz angenommen. Meine Damen und Herren, dies ist ein deutliches Zeichen und ein klarer Auftrag an die Regierung, dieses Anliegen ernst zu nehmen und umzusetzen. Die Minderheitsberichte der bürgerlichen Parteien, in den Kommissionen im Besonderen, aber auch der Ratschlag der Regierung nehmen diesen politischen Auftrag aus meiner Sicht in keiner Weise ernst. Dies ist sehr schade und für mich unverständlich. Ein wirkungsvolles Gesetz würde sich positiv auf die Verringerung von Armut auswirken und die sehr problematischen Verdrängungsmechanismen eindämmen. Hohe Mietkosten sind eine der Hauptgründe, dass Menschen mit tiefen Einkommen auf Sozialhilfe angewiesen sind. Wenn diese Mieten aufgrund fehlendem Wohnschutz weiter steigen, steigern sich auch die Sozialhilfekosten. Kommt dazu, dass Armutsbetroffene auf dem Wohnungsmarkt kaum Chancen haben und der ach so freie Markt für sie gar nicht spielt. Dies führt dazu, dass Armutsbetroffene teilweise in zu teuren Wohnungen leben und den Rest aus dem kaum existenzsichernden Lebensunterhalt bezahlen müssen.

Es müsste daher unser Anliegen sein, dass wir ein Wohnraumfördergesetz haben, das nicht nur die wenigen billigsten Wohnungen schützt, sondern alle Wohnungen miteinbezieht. Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für Familien und Einzelpersonen und wir müssen alles unternehmen, um den bestehenden günstigen Wohnraum zu erhalten. Es ist mir wirklich schleierhaft, weshalb die Regierung einen Vorschlag von 50 Prozent präsentiert, was real einen Schutz von einem Drittel der Mietwohnungen zur Folge hat. Die jetzt zwar zurückgezogene BRK-Minderheitsvariante schützt gerade noch 11 Prozent, da kann man sich das Gesetz wirklich schenken. Die Mietpreise sind in dieser Variante so tief, dass ein Grossteil der Sozialhilfebezügler von der Mietzinsverteuerung gar nicht geschützt ist, weil sie in zu teuren Wohnungen wohnen. Die Mietzinsgrenzwerte der Sozialhilfe liegen deutlich darüber. Ein solches Wohnschutzgesetz gibt eben keinen Schutz, weder für die Mehrheit der Basler Bevölkerung, die Mieterinnen und Mieter sind, noch für Armutsbetroffene, die besonders auf einen solchen Schutz angewiesen sind. Schon aus berufspolitischer Sicht kann nur dem BRK-Mehrheitsbericht gefolgt werden und ich hoffe, Sie werden dies auch tun.

Beat Leuthardt (GB): Ich spreche hier in meiner Sonderrolle, weil ich Mitinitiant bin und in einer Arbeitsgruppe, die über ein Jahr lang tagte, auch mit Anwältinnen und Anwälten, und für die Formulierungen mitverantwortlich bin. Deswegen auch meine besondere Optik. Ich spreche hier auch, ich gebe das offen zu, so, dass wenn in ein paar Jahren, wenn wir hoffentlich ein Gesetz haben und es einigen Eigentümer einfallen sollte, zum Bundesgericht zu gehen, dass dann niemand etwas findet, was zu anderen Ergebnissen führen könnte, als dass alles vollkommen zulässig ist, was die Mehrheit fordert und, ich betone es, verfassungswidrig ist, was die Regierung und auch die Bürgerlichen in ihrem Minderheitsbericht fordern. Ich möchte das kurz erläutern, ich möchte kurz juristisch und dann auch politisch darüber sprechen. Sie tun so, als ob das ein bürgerliches Wunschkonzert wäre. Sie verwechseln aber etwas, es ist nicht Wahlkampf und die Debatte, die Sie hier zu führen versuchen, ist sehr schräg, weil defacto der einzige, den ich respektiere in seinen Aussagen, ist Pascal Messerli. Er hat versucht sich damit auseinanderzusetzen und er hat auch zurecht darauf verwiesen, dass er schon bei der Wohnschutzinitiative II nicht einfach nach einem ideologischen Scheuklappenprinzip vorgegangen ist. Ich bin sehr enttäuscht und ich hoffe, dass die Detailberatung auf deutlich höherem Niveau stattfinden wird.

Die Vorschläge der Regierung und auch der Minderheit sind eindeutig verfassungswidrig und zwar deswegen, weil, wir haben uns sehr genau überlegt, wie wir die Initiative formulieren, ich habe gesagt, ein Jahr lang, wir haben im Grunde genommen Versatzstücke genommen vom Bundesgericht, von all diesen Entscheiden, von denen Pascal Messerli gesprochen hat. Wir haben sie versucht so einzufügen, dass nicht das von Ihnen verpönte Genfer Modell, das im Übrigen nicht so schlecht ist, daraus hervorscheint, sondern das Waadtländer Modell, das Ihnen eigentlich wesentlich mehr stehen müsste. Ich bitte Sie, einfach mal auch bis hin zu David Wüest-Rudin, lesen Sie nicht nur die Communiqués de Chambre genevoise immobilière, sondern lesen Sie auch die Communiqué de Chambre vaudoise immobilière. Das ist nämlich nicht so sehr im Klassenkampf, sondern auf Konzilianz bedacht, deswegen ist übrigens auch das Dreidrittel-Paket, dass wir heute Morgen erfolgreich durchgebracht haben, nicht beim Mieterverband entstanden, sondern bei den Waadtländer Kollegen und Kolleginnen beidseits.

Die Initiative, René Brigger hat das sehr gut auseinandergedröselt, besteht aus verschiedenen Elementen. Patricia von Falkenstein, es wäre völlig falsch und auch juristisch falsch anzunehmen, der Wohnungsbau stehe immer noch im Vordergrund. Nein, wir haben den Titel ergänzt um Wohnschutz, wir haben den Absatz 2 ergänzt: In gleicher Weise fördert er, nämlich der Kanton, den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums. Sie können darauf zählen, dass wir jedes einzelne Wort sehr genau gesetzt haben und auch lange darum gerungen haben. Der Kernsatz hat René Brigger genannt, er kommt auch vom Bundesgericht und aus der Waadt, das sind die "les intérêts prépondérante de la population", das wir so übersetzt haben mit den "überwiegenden Bedürfnissen der Bevölkerung". Damit es keine Missverständnisse gibt, den überwiegenden Bedürfnisse der Bevölkerung bedeutet nach Bundesgericht, dass es die Bedürfnisse der gesamten Bevölkerung sein müssen. Das heisst, es hat einen Paradigmenwechsel stattgefunden mit der Abstimmung am 10. Juni 2018. Vorher hat man vielleicht so ganz grob gesagt, gewollt, dass gute Steuerzahlende zuziehen zulasten derer, die dann

hier verdrängt werden, weil sie sich die Wohnung eben nicht mehr leisten können, weil die Mietpreise steigen. Dann hat sich das jetzt gewendet, jetzt heisst es, dass die überwiegenden Interessen der Wohnbevölkerung auf Massnahmen zum Schutz vor Verdrängung, zum Schutz vor Vertreibung, zum Schutz vor Preissteigerungen, die über 10 Prozent der Nettomiete sind, gemacht werden.

Also ich mache es kurz, es geht nicht darum, 50 Prozent wäre verfassungswidrig, 34 Prozent wäre es erst recht, es geht nicht mal darum, dass die Mehrheit der Bevölkerung das will, sondern die gesamte Wohnbevölkerung muss abgedeckt werden. Es ist, wie wenn Sie ins Trämli steigen, alle benötigen ein Ticket, man schaut, haben sie das, zu welchen Konditionen, aber es soll keine Schwarzfahrer geben, Sie wollen Schwarzfahrer sein. Der Leidensdruck ist gross der Wohnbevölkerung. Sie werden böse daneben trampeln, wenn Sie diese Linie fortfahren, weil der Mittelstand ist hinter uns. Der Mittelstand hat uns diese 63 Prozent verschafft und die 62 Prozent, die das bestätigt haben, am 9. Februar dieses Jahres.

Beatrice Isler (CVP/EVP): Ich fühle mich ein wenig herausgefordert, ich bin ja weder in der BRK noch in der WAK zuhause. Ich habe diese Voten mal angehört und immer gehört, 62 Prozent und nochmals 62 Prozent und überwiegende Bedürfnisse und so. Ich habe mich kurz hingesezt und gerechnet. Im 2018, nehmen wir an, wir haben 190'000 Personen im Kanton Basel-Stadt. Mit einer Stimmbeteiligung von 43,9 Prozent waren das 83'410 Personen, die an der Abstimmung teilgenommen haben. Davon wiederum waren 62 Prozent dafür, das sind 51'714,2 Personen, Sie können die ,2 weglassen natürlich. Und dann habe ich nochmals gerechnet, das sind eigentlich auf die 190'000 Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Basel-Stadt 27 Prozent. Ich weiss nicht, ob das überwiegendes Bedürfnis betrifft oder wie das dann formuliert wird, ich wollte das einfach mal so platzieren ohne weitere Kommentare und danke für die Aufmerksamkeit.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Man hat in dieser Debatte gehört und wahrgenommen, wie die Unterschiede sehr gross sind und ich glaube, wir müssen hier eine Gesetzesgrundlage schaffen, die mehrheitsfähig ist, die angenommen wird. Es stimmt, wir hatten eine Abstimmung, wo ein Artikel in die Kantonsverfassung gekommen ist. Es gibt da den Begriff des bezahlbaren Wohnraums, es braucht eine Definition, in der Detailberatung kommen wir ja dazu. Wir haben preisgünstiger Wohnraum gesagt, das müssen wir dann noch ausmehren, aber wir haben das eigentlich synonym verwandt mit bezahlbaren Wohnraum. Ich glaube, es ist wirklich gemeint, dass da ein Teil des Wohnraums gemeint ist, wir haben das immer so verstanden in der Kantonsverfassung. Wir hatten ja leider nicht die Möglichkeit das auszuführen vorher, es wurde uns nicht überwiesen, das wäre sehr sinnvoll gewesen, denke ich im Nachhinein auch noch, wenn man das wirklich hätte klären können. Aber ich bitte Sie weiterhin, dem Ratschlag zu folgen, ich glaube, es ist eine mehrheitsfähige Lösung.

Zwischenfrage

Beat Leuthardt (GB): Elisabeth Ackermann, Sie sagen, es täte Ihnen leid, dass man die Initiative nicht zuvor Ihnen überwiesen hat. Aber können Sie bestätigen, dass Sie während der Ausarbeitung des Ratschlags ausführlich bei uns nachgefragt haben und dass wir jedes Mal auf das Bundesgericht, auf die Definitionen "bezahlbaren" hingewiesen haben und dass das in keiner Weise mit preisgünstig verglichen werden dürfe?

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ja, wir hatten Diskussionen darüber, das stimmt, aber es kommt sowieso auf die Definition an, das ist das Wichtige. Da ist der Begriff eigentlich nicht so wichtig.

Der Grosse Rat beschliesst

stillschweigend, auf das Geschäft **einzutreten**.

Detailberatung

Titel und Ingress

§1 Abs. 1 Zweck

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt „preisgünstigem und“ zu streichen. Der Regierungsrat beantragt „und bezahlbaren“ zu streichen

Andreas Zappalà (FDP): Ich möchte klarstellen, ich rede nicht für die BRK-Minderheit, sondern für die Fraktionen, vor allem FDP, LDP und CVP.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Wir beantragen, den Begriff "preisgünstig" durch den Begriff "bezahlbar" zu ersetzen. Dies entspricht der Formulierung gemäss Verfassung, aus diesem Grund ist unseres Erachtens die Anpassung zwingend. Wenn man beide Ausdrücke belässt, muss auch erklärt werden, was man bei dem jeweiligen Ausdruck verwendet. Wir sind der Meinung, dass "bezahlbar" hier verständlich ist und dass wir diesen Ausdruck durch das ganze Gesetz so verwenden wollen.

Alexandra Dill, Sprecherin der BRK-Mehrheit: In der zugrunde liegenden Initiative und dem entsprechendem § 34 der Kantonsverfassung wird der Begriff "bezahlbar" verwendet, das hat auch schon der Minderheitensprecher ausgeführt. Die BRK-Mehrheit verwendet auch den Begriff "bezahlbar" anstelle von "preisgünstig", wo er von der Regierung vorgeschlagen wird. Der Begriff "preisgünstig" wird im bestehenden WRFG in § 34 und § 9 wie auch im Richtplan bereits mit einer anderen Bedeutung verwendet und das würde zu Missverständnissen führen. In § 1 Abs. 1 möchte die BRK-Mehrheit aber beide Begriffe explizit nennen, denn es geht uns um den Erhalt und die Schaffung von sowohl bezahlbaren, im Sinne der Initiative, wie auch preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 4 und § 9 WRFG.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Die Regierung möchte beim Ratschlag bleiben. Wir haben hier im ganzen Ratschlag den Begriff "preisgünstig" genannt und ich möchte das zur Abstimmung bringen, aber es ist natürlich klar, das kommt dann immer wieder und dann möchte ich nicht jedes Mal die Abstimmung durchführen. Wenn hier "bezahlbar" im Gesetz steht, dann sollte es durchgehend so genannt werden. Aber wie gesagt, ist der Begriff selber für mich nicht das Ausschlaggebende, sondern es geht um die Definition. Man muss beide Begriffe definieren.

Tonja Zürcher (GB): Ich spreche auch noch für die SP und wir schliessen uns der Sprecherin der BRK-Mehrheit an. Für die Umsetzung der Wohnschutzinitiative, da sind wir uns bei Minderheit und Mehrheit und hoffentlich im ganzen Saal ausser der Regierung einig, ist der Begriff "bezahlbar" zu wählen. Wir möchten aber eben auch den Begriff "preisgünstig" im Zweckartikel drin haben, weil dieser bereits genannt ist. Zur Erklärung, was gemeint ist mit "preisgünstig", so wie es jetzt im bestehenden Wohnraumförderungsgesetz bereits drinsteht, da wird der Wohnraum gemeint, der von Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus erstellt wird. Was damit gemeint ist, ist definiert, wir können das hier also gut in den Zweckartikel reinnehmen.

Andreas Zappalà (FDP): Genau das ist jetzt die Argumentation "preisgünstig"/"bezahlbar", wieso wir finden, dass es eben nur "bezahlbar" sein muss. Wir haben in der Verfassung nur das Wort "bezahlbar", in der Kantonsverfassung sehe ich nirgends die Definition "preisgünstig" und "preisgünstig" wird eben auch in der Literatur sonst anders verwendet und nicht nur in Bezug auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. Preisgünstig ist eine Wohnung dann, wenn sie im Verhältnis zu dem, was die Wohnungen sonst kosten, günstig ist. Es kann also auch eine Fr. 4'000 Wohnung preisgünstig sein, wenn alle anderen Wohnungen derselben Klasse Fr. 4'500 kosten. Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass "preisgünstig" gestrichen werden sollte und ersetzt werden müsste durch "bezahlbar", dann stimmt das auch mit der Kantonsverfassung überein und jeder weiss, wovon man spricht.

Pascal Messerli (SVP): Auch die SVP-Fraktion ist dafür, dass man die Wörter "preisgünstigem und" streicht und das Wort "bezahlbarem" einfügt im Sinne der Volksinitiative, wie es in der Verfassung verankert ist. Das Wort "preisgünstig" ist dementsprechend nicht mehr notwendig. Wenn man den ganzen Satz liest von dem Erhalt und Schaffung von vielfältigen und unterschiedlichen Ansprüchen, könnte man dann dort darunter auch das Wort "preisgünstig" unter gewissen Umständen subsumieren, dass man hier verschiedenen Ansprüchen gerecht wird. Aber ich glaube, es macht Sinn, dass man hier einfach das Wort "bezahlbarem" einfügt.

Beat Leuthardt (GB): Ich möchte gerne darauf hinweisen, dass im Ratschlag Seite 9 das explizit falsch geschrieben steht, nämlich dass Bezahlbarkeit die einkommensschwächere Bevölkerung meint, während wir im ganzen Abstimmungskampf mit Bedacht auch darauf hingewiesen haben, dass "bezahlbar" auch für den Mittelstand gilt. Dass es im Grunde genommen bedeutet, das, was man schon bezahlt, soll man weiter bezahlen. Und überraschenderweise Übereinstimmung mit dem Votum von Patricia von Falkenstein, dass man bei Sanierungen, die sehr wohl zulässig sind, auch bis zu 10 Prozent hochgehen kann, aber dass im Grunde genommen das Preisgefüge, so wie man es angetreten hat, als man oder frau den Mietvertrag unterzeichnet hat, dass es so bestehen bleibt. Von daher ist "bezahlbar" tatsächlich korrekt, auch in Übereinstimmung mit der Verfassung. "Preisgünstig" wäre halt schön, wenn das auch drinstehen würde zur Unterscheidung, ist aber meiner Meinung nach juristisch nicht zwingend.

Stefan Wittlin (SP): Ich möchte Sie einfach kurz darauf hinweisen, dass wir jetzt zu zwei verschiedenen Aspekten sprechen. Einerseits sprechen wir darüber, ob wir grundsätzlich in dieser Vorlage von bezahlbarem oder vom preisgünstigen Wohnraum sprechen wollen und da sind wir uns glaube ich alle, mit Ausnahme der Regierung, einig, dass wir von bezahlbarem Wohnraum sprechen möchten. Elisabeth Ackermann möchte ja dem Antrag folgen, dass wir das womöglich einmal abstimmen und nicht bei jedem Mal, ich weiss nicht, ob das möglich ist. Der andere Punkt ist jetzt aber, hier geht es um diesen § 1 Abs. 1, wo beschrieben ist, was in diesem Gesetz geregelt wird und da wird eben sowohl preisgünstiger wie auch bezahlbarer Wohnraum geregelt, unter anderem die Definition des preisgünstigen Wohnraums, wie er von Genossenschaften und ähnlichen Organisationen angeboten wird. Ich bitte Sie deshalb, all jene, die dem Antrag der BRK-Minderheit folgen wollen, das nochmals kurz zu überdenken. Ich fände es wichtig, dass hier in diesem ersten Absatz beide Begriffe drinbleiben.

Eventualabstimmung

§1 Abs. 1 Zweck

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. – heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 21

1 NEIN

0 ENT

94 JA

Der Grosse Rat beschliesst

eventualiter dem Antrag der BRK Minderheit zuzustimmen.

Abstimmung

§1 Abs. 1 Zweck

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 22

43 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§2 Abs. 1

Lit c) – d)

Lit e)

Antrag

Der Regierungsrat beantragt „bezahlbaren“ durch „preisgünstigen“ zu ersetzen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: zieht den Antrag zurück.

Sehr gerne würde ich alle Anträge, die jetzt diesen Begriff betreffen, zurückziehen. Denn es muss ja dann im Gesetz der gleiche Begriff genannt werden.

Detailberatung

§3a Abs. 1

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt „personell und“ zu streichen.

Alexandra Dill, Sprecherin der BRK-Mehrheit: Ich habe mich beim PD erkundigt, welche Folgen eine Streichung des Wortes "personell" hätte und erfahren, dass durch eine organisatorische und personelle Anlehnung an die Mietschlichtungsstelle, dass da bereits vorhandenes Fachwissen einfließen kann und keine neue Behörde von Grund auf konstituiert werden müsste. Dies hat die Mehrheit im Sinne der Nutzung von Synergien überzeugt.

Tonja Zürcher (GB): Ich spreche auch wieder zusätzlich für die SP. Für die PKM, also diese Paritätische Kommission für Mietwohnraum braucht es Menschen, die sich einerseits mit diesem Mietwohnraum auskennen und andererseits im baulichen Bereich Wissen mitbringen. Wenn man jetzt die Paritätische Kommission personell von der Schlichtungsstelle entkoppelt, ändert sich das nicht, es braucht weiterhin Personen, die sich in beiden Bereichen auskennen. Auch bei einer Entkoppelung muss Fachwissen zusammen mit Miet- und Wohnfragen vorhanden sein. Sie gewinnen also durch eine

personelle Entkoppelung nichts, Sie verlieren aber etwas, das hat Alexandra Dill bereits gesagt, nämlich die Möglichkeit eines unbürokratischen Informationsflusses innerhalb der Schlichtungsstelle und der PKM und die PKM verliert die Möglichkeit, unkompliziert Fachwissen von der Schlichtungsstelle zu nutzen. Wir sprechen uns deshalb dafür aus, dass hier der Begriff "personell" drin gelassen wird, also für die Variante der Mehrheit.

Andreas Zappalà (FDP): Wenn man dieser Argumentation folgen würde, dann bräuchte es gar keine andere Kommission, dann hätte man gerade so gut sagen können, die Schlichtungsstelle übernimmt diese Aufgaben und das hat man ja bewusst nicht gemacht, weil eben diese Kommission eine andere Aufgabe hat als die Schlichtungsstelle. Ich war Mitglied der Schlichtungsstelle und ich würde jetzt nicht sagen, dass alle Mitglieder der Schlichtungsstelle auch diese Fragen beantworten könnten, die man hier eben beurteilen muss. Hier braucht es ausgewiesene Fachleute auch im Bauwesen, ausgewiesene Fachleute, die den Wohnungsmarkt kennen und es braucht eben nicht Mietrechtler. An der Schlichtungsstelle sitzen vor allem Mietrechtler und diese können unter Umständen diese Fragen, die sich hier stellen, nicht beurteilen. Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass es eine Kommission braucht, die dann speziell zusammengesetzt wird. Das heisst, Verbände, die auch die Leute in die Schlichtungsstelle delegieren, die können dann hier dieses spezielle Personal entsenden. Aus diesem Grund ersuche ich Sie, das Wort "personell" zu streichen.

Beat Leuthardt (GB): Ich habe heute Morgen etwas unnett über die Schlichtungsstelle gesprochen, trotzdem bitte ich Sie dringend, die Version Mehrheit zu übernehmen. Ich staune ab meinem Vorredner Andreas Zappalà, er stellt sein Licht unter den Scheffel. Er war selber Mitglied der Abbruchkammer unter dem GAZW und er war, nach allem, was ich höre, und ich höre viel, sehr kompetent, auch in baulichen Sachen. Umgekehrt gilt das auch, wir haben auch in unseren eigenen Reihen, der Mieterverband kann auch vom Regierungsrat bestellte Leute entsenden, auch Architekten, die sich umgekehrt ins Mietrecht eingearbeitet haben. Das ist sehr kostengünstig, das bringt einen gewissen Ausgleich und es verhindert vor allem, dass es Konflikte gibt oder offenen Widerstand. Ich habe da ein ungutes Beispiel aus der Waadt, da ist es effektiv so, dass die einzelnen Gemeindegewohnungsämter, also Lausanne, Nyon, Vevey, usw. zum Teil wenigstens in offener Opposition stehen zur Mietschlichtungsstelle. Das führt dann zu absurden Entscheidungen und Vergleichen, die in sich nicht kompatibel sind. Ich sehe keinen Grund, warum man das nicht vermeiden sollte, indem man dieses "personell" drin lässt in der Formulierung.

Lorenz Amiet (SVP): Wenn wir das "personell" herausstreichen, dann heisst das ja nicht, dass diese Kommission nicht personell Teil der staatlichen Schlichtungsstelle sein kann. Das heisst nur, dass sie nicht Teil sein muss.

René Brigger (SP): Zum Klarstellen, die Regierung hat im Ratschlag das "personell" drin. Also hier übernimmt die Mehrheit klar den Vorschlag der Regierung und die Minderheit will da etwas aus dem regierungsrätlichen Vorschlag streichen.

Andreas Zappalà (FDP): Ich möchte nur schnell auf Beat Leuthardt reagieren, das Beispiel des GAZW, dort war es halt so, dass im GAZW gestanden hat, dass die Schlichtungsstelle diese Fragen beurteilt und aus diesem Grund waren es Mitglieder der Schlichtungsstelle, die beurteilt haben. Hier setzt man aber eine spezielle andere Kommission ein für diesen Fragen. Aus diesem Grund ist es eben nicht zwingend, dass dieses "personell" aus der Schlichtungsstelle kommt.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Wir haben das in den Ratschlag geschrieben, wir haben es gehört, die Kommission soll organisatorisch der Schlichtungsstelle angegliedert werden. Das wurde ja jetzt nicht bezweifelt, das ist sicher aus Effizienzgründen sehr sinnvoll und wir würden das grosse Fachwissen der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten gerne nutzen und diese auch personell anbinden an die Schlichtungsstelle.

Abstimmung

§3a Abs. 1

JA heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 23

44 Nein

0 ENT

47 Ja

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit zuzustimmen.

Detailberatung

§3a Abs. 2

§3a Abs. 3

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt „der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten“ zu streichen.

Alexandra Dill, Sprecherin der BRK-Mehrheit: Aus Effizienzgründen möchte die BRK-Mehrheit auch hier genau wie die Regierung die Anlehnung an die Schlichtungsstelle.

Andreas Zappalà (FDP): Es wäre jetzt eigentlich folgerichtig hier zu streichen, da wir ober „personell“ gestrichen haben, sonst haben wir dann einen perfekten Widerspruch.

Tonja Zürcher (GB): Bei uns ist es etwas komplizierter, wir sind nicht immer gleich, deshalb müssen wir es immer sagen. Ich spreche jetzt wieder mal für das Grüne Bündnis und die SP. Einfach damit das klar ist, wir lehnen auch diesen Änderungsantrag ab, weil hier dann wirklich klagemacht wird, dass man nicht diese Menschen der Schlichtungsstelle will. Das, was vorher gesagt wurde, man kann ja dann doch, wenn man „personell“ streicht, dann heisst das nicht, dass man das definitiv nicht will. Wir gehen davon aus, dass wenn man es hier jetzt streicht, dann meint man es definitiv. Wir wollen hier diesen Änderungsantrag der Minderheit ablehnen.

Abstimmung

§3a Abs. 3

JA heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 24

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit zuzustimmen.

Detailberatung

§3a Abs. 4

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen „wer das Schweizer Bürgerrecht besitzt und“ einzufügen.

Alexandra Dill, Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit sieht den Bezug zu Basel-Stadt als entscheidend an, der Schweizer Pass stellt für sie aber kein Kriterium dar.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Der Pass ist übernommen aus der Mietschlichtungsstelle, dort ist er auch drin und deshalb haben wir ihn auch hier gesetzt.

Andreas Zappalà (FDP): Es erstaunt mich jetzt ein wenig, dass die BRK-Mehrheit hier das nicht drin haben will, vorher haben wir gesehen, dass sie unbedingt wollte, dass es Mitglieder der Schlichtungsstelle sind, die in dieser Kommission Einsitz nehmen. Das Schlichtungsstellengesetz sieht aber ausdrücklich vor, dass das Schweizer Bürgerrecht Voraussetzung ist, dass man überhaupt in die Schlichtungsstelle gewählt werden kann. Also muss man hier, vor allem, weil es auch organisatorisch an die Schlichtungsstelle angebunden ist, das Schweizer Bürgerrecht voraussetzen.

Tonja Zürcher (GB): Da müssen wir Ihnen ja dankbar sein, dass wir jetzt über diesen Antrag abstimmen können, aber wir hätten es auch sonst machen können. Man kann ja auch das andere Gesetz ändern, wenn wir es hier gemacht haben. Die SP und das Grüne Bündnis sehen keinen vernünftigen Grund, nur Menschen mit Schweizer Pass in diese Kommission zu wählen. Die Bevölkerung und insbesondere die Wohnbevölkerung, das ist ja etwa das gleiche, von Basel-Stadt besteht

bekannterweise nicht nur aus Schweizerinnen und Schweizer. Entscheidend für die PKM ist, wie gesagt, dass die Personen die Situation in Basel kennen und die Situation in der Schweiz kennen. Wir sind also hier wieder für den Antrag der BRK-Mehrheit und lehnen jenen der Minderheit ab.

Abstimmung

§3a Abs. 4

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 25

45 NEIN

1 ENT

50 JA

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit zuzustimmen.

Detailberatung

§3a Abs. 5

§3a Abs. 6

§3a Abs. 7

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen, Absatz 7 zu streichen.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Diese Bestimmung ist absolut unnötig in diesem Gesetz, es ist selbstverständlich, dass jede Kommission oder Justizinstanz die notwendigen Ressourcen bekommen muss, um die Arbeit zu erledigen. Das ist nur Ballast in diesem Gesetz, und deshalb folgen wir der Regierung.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit möchte auf jeden Fall sicherstellen, dass es bei der Erteilung von Baugesuchen nicht zu Verzögerungen kommt, und deshalb bittet sie, die PKM mit genügend personellen Ressourcen auszustatten. Die Kommission hat sich hierzu von den Fachpersonen im PD beraten lassen und in der Folge diesen Absatz geschaffen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Es ist unbestritten, dass die nötigen Ressourcen vorhanden sein müssen, damit das zügig bearbeitet werden kann, aber es ist auch die Meinung der Regierung, dass dies nicht ins Gesetz gehört.

Tonja Zürcher (GB): Es ist schön, dass es absolut unbestritten ist, dass genügend Ressourcen zur Verfügung stehen müssen. Ich habe aber im Vorfeld dieser Debatte auch schon gehört, dass die Angst besteht, dass diese zusätzliche Kontrolle zu Verzögerungen führt, weil mehr kontrolliert werden muss, und das möchten wir auf jeden Fall vermeiden. Deshalb bitten wir Sie, gerade im Sinn der Vermietenden und Hausbesitzenden, hier dafür zu sorgen, dass genügend Ressourcen garantiert sind. Bitte lehnen Sie diesen Änderungsantrag ab.

Andreas Zappalà (FDP): Ich möchte das Votum unserer Regierungspräsidentin unterstützen. Für mich kam es vollends überraschend, dass man überhaupt daran denken muss, einen solchen Satz ins Gesetz zu schreiben. Wenn der Kanton gewisse Auflagen macht und eine Kommission einsetzt, dann gehe ich davon aus, dass sie so bestückt ist, dass die Arbeiten zügig erledigt werden können. Aus diesem Grund erachten wir es nicht als zwingend, dass dies im Gesetz steht.

Beat Leuthardt (GB): Ich möchte ebenfalls dringend bitten, den Satz so zu belassen. Es gab Zeiten, da waren die einzelnen Wohnungsämter wenig beliebt wegen dieser Aufgabe, und deswegen wurden sie elegant ausgespart, das heisst die Ressourcen wurden verringert. Das möchten wir vermeiden. Das Gesetz sollte für mehrere Jahre, Jahrzehnte, Jahrhunderte halten, wir wissen nicht, welche Regierung oder welcher Vorsteher, welche Vorsteherin noch kommen wird. Und um das abzusichern und das Amt nicht zu marginalisieren, ist es dringend angezeigt, das ausdrücklich ins Gesetz zu schreiben.

Abstimmung

§3a Abs. 7

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 27

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit/RR zuzustimmen.

Detailberatung

§3a Abs. 7 - 9

§4 Abs. 2

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt „preisgünstig“ durch „bezahlbar“ zu ersetzen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Wir haben an den meisten Stellen den Begriff „preisgünstig“ durch „bezahlbar“ ersetzt. In diesem Fall wäre aber preisgünstig korrekt, weil er sich hier auf die Definition des Begriffs „gemeinnütziger Wohnungsbau“ bezieht.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich kann das unterstützen. Es geht hier wirklich um den preisgünstigen Wohnraum, und diesen Begriff gibt es. Man sollte hier also den gleichen Begriff verwenden.

Stefan Wittlin (SP): Ich kann mich meinen beiden Vorrednerinnen anschliessen, möchte Sie aber noch darauf hinweisen, dass dieser Begriff „preisgünstiger Wohnraum“ im bestehenden Gesetz steht. Hier geht es wirklich um die Definition von gemeinnützigem Wohnungsbau. Ich bitte Sie, diesen Begriff so stehen zu lassen und den Antrag der BRK-Minderheit abzulehnen. Sonst gibt es ein Durcheinander.

Andreas Zappalà (FDP): Die FDP, CVP und LDP beantragen Ihnen, hier bezahlbar einzusetzen. Das ergibt dann eine durchgängige Formulierung, was dieses Gesetz will, nämlich bezahlbare Wohnungen, und dies muss dann auch für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten, dass auch er bezahlbaren Wohnraum erstellen muss und nicht nur preisgünstigen. Wir haben gestern gehört, dass preisgünstig und bezahlbar nicht identisch sind, und aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass es bezahlbare Wohnungen im ganzen Kanton braucht.

Beat Leuthardt (GB): Das Votum meines Vorgängers ist absurd. Wir haben gestern über den Unterschied von „preisgünstig“ und „bezahlbar“ gesprochen. Es widerspricht sämtlichen Definitionen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, hier von bezahlbar zu reden. Es macht auch gar keinen Sinn, auch nicht aus Sicht Ihrer Ideologie. Es ist schlicht falsch und wäre ein Fehler im Gesetz.

René Brigger (SP): Ich glaube, es ist einfach ein Versehen, wenn man hier von „bezahlbar“ spricht, denn „preisgünstig“ ist beim gemeinnützigen Wohnungsbau ein Begriff, „preisgünstig“ wird auch in der Richtplanung verwendet. „Preisgünstig“ ist günstiger als „bezahlbar“, denn wir kalkulieren nach Kostenmiete. Wir haben das lange diskutiert, und ich war der Meinung, Sie hätten das akzeptiert, dass im Zusammenhang mit gemeinnützigem Wohnungsbau der Begriff „preisgünstig“ richtig ist. Ich stelle fest, dass Sie das anders sehen. Es schadet nicht viel, aber es ist unlogisch.

Christian von Wartburg (SP): Als Jurist möchte ich mitgeben, dass man in der Legiferierung präzise sein sollte. Wenn hier „preisgünstig“ gemeint ist, dann sollte man auch „preisgünstig“ an dieser Stelle schreiben. Dass „preisgünstig“ und „bezahlbar“ nicht dasselbe ist, das hat die Debatte deutlich und klar aufgezeigt. Ich bin dezidiert der Auffassung, dass hier „preisgünstig“ den richtigen Hinweis gibt, und darum bitte ich Sie, entsprechend abzustimmen.

Abstimmung

§4 Abs. 2

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 28

49 NEIN

2 ENT

42 JA

Der Grosse Rat beschliesst

den Änderungsantrag abzulehnen.

Detailberatung

§4 Abs. 3

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen den zweiten Satz zu streichen.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Ich möchte diesen Antrag nicht begründen, sondern noch einmal sagen, dass es nicht eine Minderschätzung gegenüber der BRK-Mehrheit ist, wenn ich als Präsident nicht begründe, sondern dass wir beschlossen haben, dass der Fachmann Andreas Zappalà jeweils die Begründung vornimmt und nicht ich.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Wie schon in der Eingangsdebatte ausgeführt, erachtet es die BRK-Mehrheit als unablässig, auch das Stockwerkeigentum als Zweckentfremdung einzubeziehen, um einen umfassenden Wohnschutz zu gewährleisten.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Die Umwandlung in Stockwerkeigentum könnte tatsächlich eine Umgehung der Kontrolle sein. Allerdings wird sich das in einem kleinen Rahmen halten, da die Hauseigentümer und Hausbesitzer ihre Häuser im Normalfall nicht verkaufen wollen. Vielmehr ist es nach wie vor eine gute Anlage, und es besteht eher der Druck, dass man in Liegenschaften investieren kann. Also denke ich, dass das in einem kleinen Rahmen stattfinden wird und wir deshalb auf diese Regelung verzichten können.

Andreas Zappalà (FDP): Es ist wohl keine Überraschung, dass die bürgerlichen Parteien diesbezüglich sehr grosse Bedenken haben. Grundsätzlich ist es nicht so, dass man mit dieser Abstimmung und mit dieser Initiative alle anderen Verfassungsbestimmungen ausser Kraft gesetzt hat. Es gibt noch eine Bundesverfassung, und diese sieht klar die Eigentumsförderung vor. Ein Teil dieser Eigentumsförderung ist eben auch das Stockwerkeigentum. Das bestehende Wohnraumförderungsgesetz behandelt das Stockwerkeigentum als gleichwertige Wohnungsform. Im ersten Satz des Absatz 2 der Kantonsverfassung steht überdies immer noch, dass der Kanton bestrebt sein muss, vielfältigen Wohnraum zu erstellen. Diesen Bestimmungen widerspricht nun, was von der Mehrheit verlangt wird, nämlich ein Verbot oder eine starke Einschränkung der Umwandlung in Stockwerkeigentum.

Zudem ist es nicht so, dass bei Stockwerkeigentum automatisch teurer Wohnungsbau entsteht. Wir haben viele Mitglieder, die ihre Liegenschaften in Stockwerkeigentum umgewandelt haben, und es gibt dort immer noch nur einen Eigentümer, der über alle Wohnungen verfügt. Diese Wohnungen unterstehen dann immer noch diesem Gesetz. Es ist also nicht so, dass bei einer Umwandlung automatisch diese Wohnungen aus dem Gesetz fallen, wenn sie weitervermietet werden. Sicher können wir es nicht unterstützen, wenn man verhindern will, dass jemand eine Stockwerkeigentumswohnung kauft, um selber darin zu wohnen.

Zudem kann man auch als Eigentümer günstig wohnen. Ich erinnere an die Diskussionen zum Eigenmietwert. Das war genau der Grund, weshalb man sagte, dass der Eigenmietwert erhöht werden müsse, weil die Eigentümer in ihren Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentumswohnungen günstiger wohnen als die Mieter. Deshalb leuchtet es mir nicht ein, warum man gerade hier sagen will, dass ein Stockwerkeigentümer nicht günstig wohnen dürfen soll.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, der BRK-Minderheit zu folgen und diesen Satz zu streichen.

Stefan Wittlin (SP): Dieser Absatz 3 ist vor allem die Grundlage für den § 8 Abs. 5 bis 9, über den wir später noch sprechen möchten. Die Umwandlung in Stockwerkeigentum soll bewilligungspflichtig werden. Wenn eine Zweckentfremdung erfolgt, erfolgt auch automatisch die Bewilligungspflicht. Deshalb ist es so wichtig, dass das hier so drin steht.

Weshalb fordern wir die Kontrolle? Das habe ich gestern in meinem Votum bereits ausführlich erläutert. Ich möchte einfach noch einmal kurz Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann zitieren, die gesagt hat, dass es möglich sei, mit

dem Stockwerkeigentum diese Kontrolle zu umgehen. Diese Umgehung möchten wir verhindern. Ich bitte Sie, diesen Antrag der BRK-Minderheit und des Regierungsrats abzulehnen.

Pascal Messerli (SVP): Auch die SVP ist gegen die Erweiterung der Definition der Zweckentfremdung. Wir sind der Auffassung, dass das aktuelle Wohnraumfördergesetz schon relativ streng ist. Jede Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsraum und zum gewerblichen Zweck benötigt bereits eine Bewilligung. Das ist schon sehr einschränkend für die Eigentümer. Nun will man in Zeiten der Wohnungsnot die Zweckentfremdung auch bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum annehmen. Wir hätten also zu unterschiedlichen Zeiten eine unterschiedliche Definition dieses Begriffs, was auch etwas seltsam ist.

Wir sind zudem nicht der Meinung, dass man das Stockwerkeigentum derart stark regulieren sollte über diese Bewilligungspflicht. Das ergibt sich auch nicht aus der Initiative und wäre wahrscheinlich in vielen Einzelsituationen ungerechtfertigt. Wahrscheinlich sind beide Versionen nicht ideal und es bräuchte eine differenzierte Auseinandersetzung mit diesem Spezialthema Stockwerkeigentum. Aber weil es ja auch häufig sehr niederschwellig vorkommt, sind wir der Meinung, dass man nicht jede Form von Umwandlung in dieses Eigentum derart stark regulieren soll. Andrea Zappalà hat es richtig gesagt, es gibt auch einen Widerspruch mit Artikel 108 der Bundesverfassung, aber auch mit dem Wohnraumfördergesetz, das in diesem Rat behandelt wurde und eine Mehrheit fand. Darin gibt es auch einen Punkt, der sagt, dass der Kanton das Eigentum fördern kann. Das ist vermutlich auf eher niederschwellige Angebote bezogen.

Selbstverständlich kann man der Auffassung sein, dass man in Zeiten von Wohnungsnot jede Form von Eigentum regulieren soll. Aber ich und die SVP-Fraktion sind der Meinung, dass das Eigentum nicht komplett schlechtgeredet werden sollte, nicht komplett zum Feindbild erklärt werden sollte. Es gibt viele niederschwellige Angebote, und deshalb sind wir nicht dafür, dass die Umwandlung in Stockwerkeigentum automatisch eine Zweckentfremdung ist und ein Bewilligungsverfahren durchlaufen muss.

Tonja Zürcher (GB): Die BRK-Minderheit will einerseits ein Gesetz, das für einen Drittel der Wohnbevölkerung gilt, das auch noch kaum Einschränkungen bringt und dann auch noch locker umgangen werden kann. Das sagt alles. Bitte lehnen Sie den Antrag der Minderheit ab.

Mark Eichner (FDP): Ich erlaube mir kurz eine Bemerkung als Notar. Wenn der bisherige Vermieter verstorben ist und mehrere Personen ihn beerben, ist es durchaus eine Möglichkeit für die Erbgemeinschaft, das Eigentum zu teilen und Stockwerkeigentum zu schaffen. Damit sind die weiteren Erbgänge bereits vorprogrammiert. Aus praktischer Sicht hat es überhaupt nichts damit zu tun, ob die Liegenschaft weiter vermietet wird. Ich selbst habe über sechs Jahre in einer solchen Wohnung gewohnt, die in Stockwerkeigentum aufgeteilt worden war, während die Vermietung weiterhin einheitlich war. Es ist sachfremd.

Ich erlaube mir eine Zwischenfrage an die Sprecherin der Mehrheit anzuschliessen. Wurde die Verfassungskonformität dieses Passus überhaupt geprüft? Es ist doch Teil der Eigentumsfreiheit, dass man sein Grundstück in Stockwerkeigentum aufteilen darf.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Ich kann gleich daran anschliessen. In dieser Bestimmung, die die Mehrheit der BRK einfügen will, zeigt sich exemplarisch, dass wir in einer Extremvariante sind, die auf alltägliche, normale Vorgänge bei der Umwandlung in Stockwerkeigentum nicht eingeht. Wenn man nur Missbräuche hätte bekämpfen wollen, hätte man das differenzierter machen müssen, eingegrenzter. Wir sind auch nicht der Meinung, dass hier das Gesetz locker umgangen werden kann. Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann hat es bereits gesagt, es sind nicht viele Fälle, und es ist attraktiv, wenn Eigentümer eine Liegenschaft insgesamt vermieten können und sie nicht in Stockwerkeigentum umwandeln. Aber wenn man Missbräuche hätte verhindern wollen, hätte man es einschränken können auf den bezahlbaren Wohnraum. Wenn also bezahlbarer Wohnraum umgewandelt werden soll in Stockwerkeigentum, hätte man nicht auf die Umwandlung zielen sollen, sondern auf den Verkauf. Wenn weiter vermietet wird, ist es problemlos. In § 8 wird ein Vorkaufsrecht des Kantons eingefügt. Auch hier ist es wiederum die Extremvariante. Das alles sind Elemente, denen die Grünliberalen nicht zustimmen können. Wäre es eine Variante gewesen, die auf den Missbrauch und die Umgehung des Gesetzes gezielt hätte, dann hätte man das diskutieren können. Aber so ist die Bestimmung viel zu extrem, nicht praktikabel und verfassungsrechtlich sehr bedenklich. Darum können wir dem nicht zustimmen.

Zwischenfrage

Tonja Zürcher (GB): Wenn Sie für eine Einschränkung der Umwandlung in Stockwerkeigentum sind, warum bringen Sie dann nicht einen entsprechenden Antrag, in dem Sie präzisieren, wann und wie die Umwandlung eingeschränkt werden soll? Hier geht es nur um den Grundsatz, dass dies überhaupt geprüft wird.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Es geht nicht nur um den Grundsatz. Es wird ja gesagt, dass bestehender Mietwohnraum anvisiert wird. Da müsste man schon im Grundsatz differenzieren. Und weil das eine komplexe Materie ist, ist es sehr schwierig, in der Debatte Änderungsanträge einzubringen. Da hätte die Kommission einen Kompromiss finden müssen.

René Häfliger (LDP): Vor 17 Jahren bin ich an den Unteren Rheinweg gezogen, in ein Haus mit vier Wohnungen. Vier Jahre später hatte ich das Glück, das Haus kaufen zu können. Ich wohne immer noch dort. Eine der Mieterinnen hat mir vor ungefähr einem Jahr die Frage gestellt, ob ich mir vorstellen könnte, dass sie ihre Dachwohnung kauft im Stockwerkeigentum. Das Haus ist gleichzeitig auch meine Altersvorsorge. Es kann also nicht sein, dass ich dieses Haus nur als Ganzes und gestaffelt verkaufen kann, sondern meine Idee ist, ihr die Wohnung als Stockwerkeigentum zu verkaufen. Deshalb finde ich, dass der Antrag der Mehrheit einen tiefen Einschnitt bedeutet. Ich bitte Sie daher, dem Antrag der Minderheit zuzustimmen.

Zwischenfrage

Stefan Wittlin (SP): Haben Sie verstanden, dass das Stockwerkeigentum nicht verboten wird, sondern dass dem Kanton einfach eine Möglichkeit geboten wird, missbräuchliche Formen von Umwandlung in Stockwerkeigentum zu unterbinden?

René Häfliger (LDP): Das habe ich verstanden. Aber meiner Meinung nach braucht es in dieser Richtung nicht mehr Regulierungen.

Pascal Messerli (SVP): Das Votum von Tonja Zürcher hat mich noch einmal herausgefordert. Worüber sprechen wir überhaupt? Wir sprechen darüber, dass das Stockwerkeigentum als Zweckentfremdung gelten soll und dies dementsprechend dem Bewilligungsverfahren unterstehen soll. Wenn ich dann höre, dass es dabei um ganz wenige Fälle geht, und wir dazu ein Gesetz schaffen, dann stimmt das für mich nicht. Das aktuelle Wohnraumförderungsgesetz fordert bei jeder Zweckentfremdung, bei jedem Abbruch und bei jedem Umbau grundsätzlich eine Bewilligung ein. Es sind insgesamt viele Wohnräume betroffen. Beim Stockwerkeigentum handelt es sich unserer Meinung nach nicht um eine Zweckentfremdung, auch nicht in Zeiten von Wohnungsnot. Wir führen die Debatte an der falschen Stelle. Es ergibt sich weder aus der Initiative noch aus dem Volksentscheid, dass Stockwerkeigentum als Zweckentfremdung gelten soll. Dementsprechend kann man dies in der Definition auch weglassen. Deshalb verstehe ich diese Diskussion nicht. Ich gehe mit David Wüest-Rudin einig, dass man dieses Thema vielleicht detaillierter besprechen muss.

Beat Leuthardt (GB): Es ist schön zu sehen, wie so einige hier die Gedanken lesen können, die wir Initianten damals hatten. Ich hatte gehofft, dass Sie sich über Nacht etwas vertraut machen mit der bundesgerichtlichen Rechtssprechung, stattdessen höre ich ständig vom Bubentrickli mit Eigentumsгарantie reden. Hören Sie doch bitte damit auf, das ist alles längst geklärt. Das einzige, worauf Sie hoffen könnten, ist, dass das Bundesgericht in seiner künftigen Zusammensetzung eine 180°-Wende macht gegenüber allen Entscheiden, die es seit den 1960-Jahren getroffen hat. In der Waadt gibt es diese Regelung schon seit Jahrzehnten, und die Waadt ist noch nicht untergegangen, sondern ist ein blühender Kanton.

Ich bitte noch einmal darum, dass die Debatte auf Augenhöhe geführt wird. Selbstverständlich ist das Stockwerkeigentum in der Kantonsverfassung in § 34 mit inbegriffen. Wir haben lange darüber diskutiert, wir haben auch Ihre Gedanken lesen können und haben vorausgesehen, dass solche Argumente vorgetragen werden. Wir haben uns entschieden, das Stockwerkeigentum nicht ausdrücklich zu nennen, weil es selbstverständlich mit enthalten ist. Es steht in Abs. 4 des § 34 Kantonsverfassung, dass alle notwendigen wohnpolitischen Massnahmen ergriffen werden müssen, und in Abs. 5 ist die Bewilligungspflicht enthalten. Alle wohnpolitisch notwendigen Massnahmen umfassen selbstverständlich auch das Stockwerkeigentum. Andreas Zappalà, Sie wissen genau, dass das Bundesgericht das in mehreren Entscheiden auch akzeptiert hat.

Ich bitte Sie, sich vom Gedanken zu lösen, dass die Eigentumsгарantie eingeschränkt wird. Das steht nun mal so in der Verfassung und es ist nicht verhandelbar. Es geht um den Paradigmenwechsel, von dem wir gestern gesprochen haben. Das können Sie nicht wegreden, ohne die Verfassung zu verletzen.

Zur angeblich geringen praktischen Bedeutung möchte ich noch Folgendes sagen. Ich nenne die Plage der Immro AG. Jürg Meyer hat schon in den 1990-er Jahren in der damaligen Basler Zeitung über diese Immro AG und deren Umgehungsmechanismen geschrieben. Seither klagen diejenigen, die genau diese Mechanismen anwenden, es gäbe sie nicht, sie "schnorren" den älteren Vermieter und Vermieterinnen die Häuser ab, aufdringlich gehen sie dabei vor, und wenn sie sich das Haus unter den Nagel gerissen haben, dann wissen sie, was damit geschieht. Auch wenn es sich nur um Einzelfälle handeln würde, wäre es Grund genug, das Gesetz entsprechend anzupassen. Es sind aber nicht Einzelfälle. Die Pensionskasse der SBB hat dieses unrühmliche Beispiel nachgeahmt, hat auch schon mit der Immro AG zusammengearbeitet. Es gibt keine Moral, wenn die Investoren versuchen, ihre Rendite zu maximieren.

Bitte diskutieren Sie nicht, ohne zumindest die Bundesgerichtsentscheide gelesen zu haben.

René Brigger (SP): Der eigentliche Vorschlag der Mehrheit wird dann unter § 8 Abs. 5-9 diskutiert werden. Die Regierung hat das auch diskutiert, hat es aber schlussendlich nicht übernommen. Die Praxis zeigt, dass hier ein gewisser Regelungsbedarf besteht in Zeiten der Wohnungsnot für Wohnhäuser über vier Wohneinheiten. Aber das würde ich gerne unter § 8 Abs. 5-9 diskutieren. Ich merke, dass es sich offenbar um eine heilige Kuh handelt, jedes Eigentum ist auch sozial verpflichtend. Wir haben das abgeklärt. Die konkrete Umsetzung in § 8 Abs. 5-9 wurde mit Architekten und von diversen Verwaltungseinheiten abgeklärt. Die Verwaltung hat uns gesagt, dass das ein mögliches Modell wäre.

Beat Leuthardt (GB): Ich möchte das noch verdeutlichen. Es ist ein offenes Geheimnis, dass der erste Vorschlag des von den Ämtern erarbeiteten Ratschlages, der in die Regierung ging, den Passus zum Stockwerkeigentum in ähnlicher Form

enthielt und dass es aufgrund einer Kampagne der bürgerlichen Regierungsräte, die sich in etwa so positioniert haben wie Sie jetzt hier, wieder herausgenommen worden ist.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Wir haben natürlich die rechtliche Situation abgeklärt, wir haben eine Aussage der Verwaltung, die wir explizit nachgefragt haben. Pascal Messerli hat in Frage gestellt, dass die Initiative dies explizit nennt. Wir sehen darin eine mögliche Umgehung, und darum ist es im Sinne der Initiative, hier eine Regelung zu treffen. Die Details über das Stockwerkeigentum werden wie gesagt in § 8 Abs. 5-9 besprochen, hier geht es nur um die Zweckentfremdung.

Abstimmung

§4 Abs. 3

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 29

44 NEIN

0 ENT

48 JA

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit/RR zuzustimmen.

Detailberatung

§ 4 Abs. 4

§ 4 Abs. 5

Antrag

Hier liegen drei Änderungsanträge vor. Die BRK-Minderheit, der Regierungsrat sowie die Fraktionen LDP, SVP, FDP, CVP-EVP und die GLP beantragen gemäss Synopse.

Andreas Zappalà (FDP): Wir haben die Situation parteiübergreifend besprochen, vor allem nachdem das Factsheet der Regierung publiziert worden war, in dem das Präsidialdepartement eine Zusammenstellung gemacht hat, um zu prüfen, wie hoch die Anzahl Wohnung ist je nach Vorschlag entweder der Minderheit oder der Regierung. Die genannten 11% stelle ich etwas in Frage. Es kommt darauf an, wie man auf diese 11% gekommen ist, dass man dann auch wirklich nur diejenigen Wohnungen mit eingerechnet hat, die Eingang finden in das Mietpreisraster. Die Genossenschaftswohnungen etwa sind nicht mit enthalten, Dienstwohnungen und Einfamilienhäuser ebenfalls nicht. Diese dürfte man dann natürlich nicht mitzählen, wenn man die betroffenen Wohnungen eruieren will.

Die Fraktionen, die diesen Antrag unterschrieben haben, sind der Meinung, dass es für einen Wohnungsbereich, der über den 11% liegt, gelten müsse. Aus diesem Grund sind wir umgeschwenkt und haben die Formulierung der Regierung übernommen mit diesem Median. Für uns in keiner Weise aber kommt in Frage, dass man generell alle Wohnungen dem Gesetz unterstellt, dann aber doch noch Ausnahmen schafft, nämlich die gewichtigen Wohnbauträger Genossenschaften, die sich dann nicht daran halten müssen. Man hat gesehen, dass diese nicht mal bezahlbare Wohnungen herstellen müssen, sondern sie dürfen preisgünstigen Wohnraum herstellen. Wir wissen, dass preisgünstig und bezahlbar nicht das gleiche sind, wir wissen auch, wie preisgünstig berechnet wird, und das ist nicht das, was die Initiative will.

Wenn man nicht schon konsequent ist und alle Wohnungen dem Gesetz unterstellt, auch die Genossenschaften, muss man Ausnahmen machen können, auch damit vielfältiger Wohnraum entstehen kann. Aus diesem Grund sind wir klar der Meinung, dass mit der Variante des Regierungsrats der Umsetzung der Initiative Genüge getan wird. Wir bitten Sie, den Anträgen der Fraktionen FDP, CVP, LDP und SVP und dem Antrag der GLP zuzustimmen.

Zwischenfragen

René Brigger (SP): Ich bin froh um diese Erläuterungen. Gemäss Factsheet wären das 34%. Wie viele Prozente der Wohnungen würden gemäss Ihren Schätzungen dann noch geschützt werden, die Ausnahmen ausgenommen?

Andreas Zappalà (FDP): Wir selber haben keine Prozentrechnungen gemacht.

Beat Leuthardt (GB): Wie entgegnen Sie unserem Argument angesichts der Bundesgerichtsentscheide, die besagen, dass diese 34% oder 50% bei Weitem nicht reichen?

Andreas Zappalà (FDP): Wenn man die Genossenschaftswohnungen mit einbeziehen würde, käme man wahrscheinlich höher als diese 35%.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Wie beim Stockwerkeigentum sind wir auch hier an einem Punkt, der für die BRK-Mehrheit zentral ist und ausführlich beraten wurde. Dem PD möchte ich an dieser Stelle herzlich danken für das stets umfassende Zahlenmaterial, das immer geliefert wurde und das uns erlaubt hat, bei den verschiedenen Modellen zu überprüfen, welcher Anteil an Wohnungen dann auch wirklich geschützt ist und wie viel ausgenommen wird. Weil das, was herausfällt, bei den diversen Modellen sehr viel ist, hat sich die BRK-Mehrheit dafür entschieden, keine Prozenttrennlinie zu schätzen. Sie ist der Ansicht, dass eine solche willkürlich wäre und nicht im Sinne der Initiative wäre, die nirgends eine Unterscheidung macht. So hat die Mehrheit nur die Ausnahmen von Liegenschaften ab vier Wohnungen und Luxuswohnungen gemacht. Damit werden nach Ansicht der Mehrheit Stufeneffekte und Unklarheiten aufgrund des Beurteilungsspielraums angesichts der Lage, Wohnqualität, Mietzinse von vergleichbaren Wohnungen vermieden. Es wäre vielmehr eine klare, saubere Lösung.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Der Regierungsrat ist der Meinung, dass bezahlbar definiert werden muss, auch die Mehrheit definiert das. In der Verfassung steht, dass der Schutz der bezahlbaren Wohnungen gewährleistet werden muss. Nun kann man natürlich darüber streiten, was das heisst, aber dass der ganze Wohnraum als bezahlbar gilt, kann ich so nicht verstehen, denn allgemein gilt preisgünstiger Wohnraum als bezahlbar. Man kann sicher darüber streiten, wie viel Prozent das sind, aber dass die teuersten Wohnungen als bezahlbar gelten, finde ich nicht logisch.

Wir haben diesen Begriff so definiert, dass die 50% günstiger Wohnungen als bezahlbar oder preisgünstig definiert werden. Nun haben wir ausgerechnet, dass das 34% sind, aber man muss dazu sagen, dass die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger nicht darunter fallen. Weil diese schon strengeren Regeln unterliegen, haben wir sie nicht dazu genommen, aber man müsste sie dazu rechnen.

Wenn nachher mehr Ausnahmen gelten, dass grössere Wohnhäuser nicht darunter fallen, dann ergibt das andere, tiefere Prozentzahlen. Mit 34% sind wirklich die Wohnungen gemeint, die darunter fallen. Wenn etwas geändert wird, wird die Zahl anders ausfallen. Aber zur Erinnerung: Die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger sind hier nicht dabei. Und eigentlich müsste man sie dazu rechnen, weil sie noch strengeren Regelungen unterliegen.

Zwischenfragen

Beat Leuthardt (GB): Warum wehrt sich die Regierung mit Händen und Füssen gegen die Unterscheidung von bezahlbar gegenüber preisgünstig, die wir im ganzen Abstimmungskampf überall hervorgestrichen haben?

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Es geht mir nicht um den Begriff. Wenn alle Wohnungen im Moment bezahlbar wären, dann hätten wir in unserem Kanton ja kein Problem. Es gibt Wohnungen, die zu teuer sind für Familien, die darin wohnen. Es ist doch gemeint, dass wir einen Wohnungsbestand schaffen, der bezahlbar ist für Leute, die kein grosses Budget haben.

Tonja Zürcher (GB): Sie haben gesagt, es gäbe Familien, die Mühe haben, die Miete ihrer Wohnungen zu bezahlen, weil sie eigentlich zu teuer sind. Diese Fälle gibt es häufig. Sind Sie der Meinung, dass genau diese Menschen nicht von einem Wohnschutz profitieren könnten und ihre Wohnungen noch teurer werden sollen?

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich wurde gefragt, warum wir uns gegen den Begriff bezahlbar wehren. Das wollte ich damit ausdrücken. Der Begriff bezahlbar sagt für mich nichts aus.

Pascal Messerli (SVP): Nach dem Votum von Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann hätte ich eigentlich nicht mehr so viel sagen müssen, weil sie insbesondere bezüglich des Begriffs des bezahlbaren Wohnraums und dessen Definition hundertprozentig recht hat. Die bürgerlichen Parteien kommen hier rot-grün entgegen. Wir schliessen uns der Version des Regierungsrats an. Wir sind dafür, dass der günstigere Wohnraum geschützt wird. Was die BRK-Mehrheit will, steht in keinem Verhältnis, wenn man im Grundsatz alles schützen will. Mit unserer Version definieren wir den bezahlbaren Wohnraum. Wenn man das nicht definieren würde, dann müsste man das auch nicht im Zweck in § 1 tun. Wir definieren den bezahlbaren Wohnraum, es muss ein Unterschied gemacht werden zwischen bezahlbarem Wohnraum und den anderen Wohnungen.

Als Gesetzgeber setzen wir hier ein Signal, dass dieser bezahlbare Wohnraum auch im Rahmen der Bewilligung besonders zu schützen ist, das heisst nicht, dass alle anderen Wohnungen nicht geschützt werden, unter keinen Umständen, sondern das heisst, dass es dort Ermessensspielraum geben soll, beispielsweise bei Bewilligungen für Abbruch, Umbau und Sanierungen, ein zentrales Thema im Wohnraumförderungsgesetz.

Hinsichtlich Verhältnismässigkeit muss ich schon sagen, dass die GLP, CVP/EVP, LDP, FDP und SVP, die kompromissbereit sind, die Schwächen der Kommission erkannt haben, rot-grün entgegengekommen sind und dem Regierungsrat folgen. Bei rot-grün sehe ich keinen Willen, von ihren Extrempositionen abzuweichen. Sie misstrauen dem eigenen rot-grünen Regierungsrat. Ich finde es immer spannend, wenn ich als Sprecher der grössten Partei ohne Regierungsrat der Exekutive ein gewisses Vertrauen entgegenbringe, aber Sie hier sowohl beim Ratschlag als auch bei der Umsetzung der eigenen rot-grünen Regierungsmehrheit offenbar überhaupt nicht vertrauen.

Wen will die Kommissionmehrheit mit ihrem Antrag überhaupt schützen? Sie sagen, sie wollen grundsätzlich jeden Wohnraum schützen. Dann schützen sie auch gut verdienende Expats, die vielleicht kein Eigentum haben, vielleicht auch keine Luxuswohnung haben, aber vielleicht in einer 3- oder 4-Zimmerwohnung leben. Menschen, die in anderen Bereichen längst aus Ihrer eigenen Definition des Mittelstands herausfallen. Ich habe überhaupt nichts gegen diese Leute, aber sie brauchen im Sinne des Gesetzes und der Initiative keinen Schutz vor Vertreibung, weil sie sich sehr locker eine andere Wohnung suchen können oder vielleicht auch einen Preisaufschlag verkraften, da sie ja nicht so schlecht verdienen. Es ist also überhaupt nicht notwendig, an die Grenze zu gehen.

Beat Leuthardt hat in vielen seiner Ausführungen bezüglich der bundesgerichtlichen Rechtsprechung natürlich recht. Man merkt, dass Sie sich mit diesem Thema jahrelang befasst haben. Aber politisch muss man sich schon die Frage stellen, ob man die Grenze des Notwendigen gehen muss. Ich finde nicht, dass man sämtlichen Wohnraum schützen muss, weil man hier auch Leute schützen würde, die diesen Schutz gar nicht brauchen und das nicht im Sinne der Initianten und der Volksmehrheit ist.

Deshalb bitte ich Sie, diesem moderaten Kompromiss der Minderheit und der Regierung zu folgen.

Stefan Wittlin (SP): Ich möchte mich zuerst bedanken, dass die BRK-Minderheit und die bürgerlichen Parteien diesen Antrag zurückziehen. Ich möchte mich auch dafür bedanken, dass Sie zugegeben haben, dass Ihr Vorschlag zu weit ging. So wünsche ich mir die Debatten im Parlament.

Die BRK-Mehrheit hat diesen Vorschlag natürlich gründlich diskutiert. Der Ratschlag der Regierung geht uns einfach zu wenig weit. Das habe ich gestern bereits erläutert. Dieser Drittel ist einfach zu wenig. Die Wohnungen, die wir und die Initiative schützen wollen, gehen weit über diesen Drittel hinaus. Wir haben auch diskutiert, ob wir Ihnen hier entgegenkommen wollen mit einem Kompromiss, der zwischen diesen 50% und allen Wohnungen liegt, aber wir möchten davon absehen, weil es wichtig ist, diese scharfe Grenze zwischen bezahlbaren und nicht bezahlbaren Wohnungen zu ziehen. Diese Grenze ist gefährlich, sie schafft einen Anreiz, dass die Wohnung, die mir als Eigentümer gehört, ja nicht in diesen Drittel fällt. Ich habe dann den Anreiz, diese Mieten im Bereich des Zulässigen noch zu erhöhen. Denken Sie auch an die Situation eines Neubaus. Wir möchte verhindern, dass es beim Neusetzen der Mieten den Anreiz gibt, diese Mieten auf keinen Fall im Bereich des bezahlbaren Wohnraums anzusetzen. Deshalb halten wir an dieser Formulierung fest. Es sind damit nicht alle Wohnungen geschützt. Die Luxuswohnungen sind ausgenommen, die Wohnungen, die nur temporär benutzt werden, sind ausgenommen, und vor allem sind auch Wohnungen in kleinen Häusern ausgenommen.

Wir glauben nach wie vor, dass das die richtige Definition ist. Und wir bitten Sie deshalb, auch den neuen Antrag abzulehnen.

Ich möchte noch eine kurze Richtigstellung anfügen. Dass gemeinnütziger Wohnraum von diesem Kontrollmechanismus ausgenommen ist, hat nichts mit diesem Paragraphen zu tun. Das war nicht die Idee der BRK-Mehrheit, vielmehr ist das Teil des Ratschlages. Ich bitte Sie, sich auch hier korrekt auszudrücken.

Andreas Zappalà (FDP): Ich möchte nicht noch einmal den Antrag durchgehen. Ich möchte nur noch zwei Punkte anfügen. In Bezug auf den Antrag selbst wurde darauf hingewiesen, dass im zweiten Absatz noch preisgünstiger Mietwohnraum steht. Das müsste natürlich ersetzt werden, weil wir oben ja auch bezahlbar geschrieben haben.

Zu den Aussagen, welcher Wohnraum gemäss BRK-Mehrheit nicht darunterfällt, möchte ich Folgendes anmerken. Dass Luxuswohnungen nicht darunterfallen, das müssen gar nicht näher bestimmen, denn schon mietrechtlich unterstehen Luxuswohnungen nicht der Missbrauchgesetzgebung. Man kann gar keine Luxuswohnungen unter das Gesetz unterstellen. Es handelt sich dann ja wirklich nur um Wohnungen mit sechs Zimmern und mehr, die dann noch zusätzlich Luxusmerkmale haben. Also so viele Wohnungen sind das nicht. Diese drei Monate Miete, die nicht darunter fällt, heisst gemäss Mehrheit, dass man Airbnb-Wohnungen weiterhin teuer vermieten kann. Das verstehe ich dann überhaupt nicht.

Tonja Zürcher (GB): Airbnb ist gemäss unserer Meinung eine Vermietung für einen touristischen Zweck, was ohnehin eine Zweckentfremdung ist. Das hat aber mit dieser Änderung des Gesetzes überhaupt nicht zu tun. Diese Klärung müssen wir an einer anderen Stelle vornehmen.

Dem Bericht der BRK-Mehrheit können Sie entnehmen, dass man auf 39% statt 34% kommt, wenn man nur den Teil des Mietwohnraums berücksichtigt und die Genossenschaften ganz wegnimmt, und dann den Anteil der geschützten Wohnungen eruiert. Das ist also kein wirklich grosser Unterschied. Und mit den anderen Änderungen fällt man dann wieder unter den Drittel. Insgesamt sind es Kleinigkeiten, und es ist extrem weit weg von den 100%, die die Verfassung verlangt.

Ich möchte nur noch auf einen Punkt eingehen und besonders hervorheben. Es ist kein wirksamer Schutz, wenn zwei Drittel der Wohnbevölkerung von vornherein vom Wohnschutz ausgenommen sind. Der Vorschlag der bürgerlichen Fraktion verletzt damit ganz klar den Verfassungsauftrag. Wenn Sie eine Mietpreisgrenze einführen und bestimmen, dass alle Menschen, deren Wohnungsmiete jetzt aktuell über dieser Grenze liegt, nicht geschützt sind, dann bestrafen Sie

genau diejenigen, die sich die Wohnung jetzt schon nur knapp leisten können. Sie bestrafen diejenigen Menschen, die in den letzten Jahren die Wohnung wechseln mussten, weil sie die alte Wohnung verloren haben oder Kinder bekommen haben, und nicht das Glück hatten, über Vitamin B eine der wenigen noch freien günstigen Wohnungen zu bekommen. Sie sagen sogar, dass Wohnungen, die unterhalb der Mietgrenze der Sozialhilfe liegen, zu teuer sind, um geschützt zu werden.

Die Initiative wurde nicht nur von Menschen angenommen, die in billigen Wohnungen in grossen Überbauungen wohnen. Und es war in den Abstimmungsdebatte auch nie die Rede davon, im Gegenteil. Es gibt keinerlei Grund, die Wirkung des Gesetzes auf einen Bruchteil der Bevölkerung zu begrenzen, ausser man will entgegen dem klaren Votum der Stimmbevölkerung die Verfassung schlicht nicht umsetzen. Das Vorgehen ist aber auch sonst vollkommen unlogisch. Wenn man zum Beispiel verlangt, dass die Bevölkerung vor Einbrüchen zu schützen ist, dann sagt man ja auch nicht, dass nur ein Drittel der Bevölkerung sich bei der Polizei melden darf. Oder wenn man auf einer Strasse ein Tempolimit einführt, kontrolliert man ja auch nicht nur die roten Autos, sondern man kontrolliert alle Autos.

Wenn Sie wollen, dass es keine Vermieter mehr gibt, die übertreiben, dann müssen Sie alle Baugesuche kontrollieren. Alle, die sich an die Regeln halten, und das sind ja die meisten, bekommen dann einfach ein Häkchen mehr. Sonst passiert für sie überhaupt nichts. Eingeschränkt werden nur diejenigen, die sich eben nicht an die Regeln halten. Das ist ja auch bei allen anderen so. Sie kontrollieren ja auch nicht nur einen Drittel der Baugesuche, ob sie das Baugesetz einhalten oder ob das Energiegesetz eingehalten wird, sondern sie kontrollieren jedes Baugesuch. Ein Problem bekommen nur diejenigen Gesuchstellenden, die diese Gesetze nicht einhalten.

Wenn Sie die Variante der bürgerlichen Fraktion wählen, dann wählen Sie ein Gesetz, das für die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter ein leeres Versprechen bleibt. Die Verfassung gibt uns einen klaren Auftrag, der umgesetzt werden muss, und der Antrag der Bürgerlichen tut das schlicht nicht. Lehnen Sie also bitte den Antrag der bürgerlichen Fraktionen ab.

Zwischenfragen

Pascal Messerli (SVP): Wenn ich Sie richtig verstehe, sind Sie dafür, dass jemand mit einem Einkommen von Fr. 9'000 in einer 3,5-Zimmerwohnung besonders schützenswert ist?

Tonja Zürcher (GB): Wenn Sie von Einkommen reden, haben Sie den Funktionsmechanismus dieses Gesetzes nicht verstanden. Wir schützen hier nicht die Menschen direkt, sondern wir schauen die Wohnungen an. Aber es kann sein, dass eine Person mit hohem Einkommen in einer günstigen Wohnung ist, dann wird diese geschützt. Wenn Sie eine Person haben mit einem kleinen Einkommen in einer kleinen Wohnung mit einer Miete über Fr. 700, dann ist sie auch nicht geschützt. Es geht hier nicht um das Einkommen.

Andreas Zappalà (FDP): Sie haben gestern gesagt, dass Sie auch nicht ganz zufrieden seien, weil der Aspekt der langjährigen Mietverhältnisse in dieser Umsetzung nicht drin sei. Das steht auch im Initiativtext. Warum akzeptieren Sie dort, dass dies nicht umgesetzt wird, aber hier akzeptieren Sie es nicht?

Tonja Zürcher (GB): Die langjährigen Mietverhältnisse sind als besonders schützenswert drin, aber das bedeutet zusätzlich besonders geschützt. Es sind aber alle geschützt.

Pascal Pfister (SP): Ich bin schon etwas überrascht, welche Dinge Sie jetzt gerade anfügen, um davon abzulenken, dass Sie hier in einem entscheidenden Punkt dieses Gesetzes auf Obstruktion machen. Es tut mir leid, Pascal Messerli, das können Sie nun wirklich nicht als Kompromiss verkaufen. Die 34% der Regierung entsprechen nicht dem Verfassungsauftrag. Beat Leuthardt hat es gestern deutlich gesagt, dieses überwiegende Interesse der Bevölkerung ist ein juristischer Begriff, der schon klar definiert ist. Es geht hier eben um alle Wohnungen. Sie haben vorher in der Debatte immer wieder darüber gesprochen, dass wir von der linken Seite die fairen Vermieter drangsaliieren würden. Genau hier führen Sie eine Ungleichbehandlung ein. Diejenigen Vermieter, die günstige Wohnungen anbieten, wollen Sie dem Gesetz unterstellen, und genau die, die überbeuerte Wohnungen anbieten, werden aus dem Gesetz entlassen. Und das geht einfach nicht.

Leider sieht es so aus, dass Sie im Parlament erfolgreich sein werden. Aber das letzte Wort wird hier bestimmt die Bevölkerung haben. Ich war gestern wirklich schockiert, wie hier die Volksabstimmung teilweise interpretiert wurde. 62% heisst, dass es auch bürgerliche Wählerinnen und Wähler gab, die der Initiative zugestimmt haben. Denen müssen Sie in der Abstimmung erklären, warum Sie hier eine solch verwässerte Version des Gesetzes durchgeboxt haben.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Ich möchte hier gleich anschliessen. Tonja Zürcher hat von der Variante der Bürgerlichen gesprochen. Das ist aber die Variante des Regierungsrats, des rot-grünen Regierungsrats. Wir Grünliberalen wollten hier nicht Obstruktion machen gegen die Umsetzung des Volkswillens. Wir wollten zur Variante des Regierungsrats zurück, weil wir die Variante der BRK-Mehrheit als eine Extremvariante wahrgenommen haben. Es ist keine Zahlenspielerie. Wir fanden einfach die vollumfängliche Unterstellung aller Mietwohnungen eine nicht nachvollziehbare Auslegung des Volkswillens. Wir haben es immer so verstanden, dass bezahlbarer Wohnraum definiert werden muss als ein Teil des Wohnraums, der für die Leute bezahlbar ist. Wir haben auch die Kampagne so wahrgenommen, dass benachteiligte Menschen, sozial schwächere und ältere Menschen geschützt werden müssen, und

nicht diejenigen, die die Potenz haben, sich eine teurere Wohnung zu leisten. Wir sind immer davon ausgegangen, dass damit nicht alle gemeint sein können. Wenn Sie nun sagen, dass man diejenigen bestrafen würde, die die Mieten günstig gehalten haben, dann ist eventuell sogar der Grundansatz, den man hier gewählt hat, falsch. Wir sind immer davon ausgegangen, dass man einen Teil der Bevölkerung schützt und nicht den gesamten Wohnungsbestand. Deswegen haben wir den Antrag mit eingebracht, dass wir auf die Regierung zurückkommen, die das auch so verstanden hat und die Verfassung auch so auslegt, und eine Lösung vorgeschlagen hat, mit der ein relevanter Teil mit gegen 40% mit abgedeckt ist.

Zwischenfragen

Pascal Pfister (SP): Ist Ihnen bewusst, dass es bei den Mehrheitsverhältnissen der Regierung genau einen Abweichler von rot-grün braucht, um einen Entscheid herbeizuführen, der bürgerlich ist und nicht rot-grün?

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Das ist mir bewusst, trotzdem ist es eine Regierungsmehrheit.

Beda Baumgartner (SP): Ist Ihnen bewusst, dass es nicht um den Schutz von Personen geht sondern um den Schutz von Wohnraum?

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Ja, das wird hier diskutiert, und nun ist die Frage, was die Bevölkerung meinte, als sie die Initiative angenommen hat. Meinte sie, dass der bezahlbare Wohnraum geschützt wird oder der gesamte Wohnraum? Wir haben es so ausgelegt, dass ein Teil des Wohnraums gemeint ist.

Alexandra Dill (SP): Wie bezahlen Sie Ihre Wohnung, wenn es Wohnungen gibt, die bezahlbar sind, und andere, die nicht bezahlbar sind? Es sind doch alle Wohnungen bezahlbar. Wohnen Sie in einer bezahlbaren Wohnung oder in einer, die Sie gratis bekommen?

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Wenn der Begriff bezahlbar so schwierig einzugrenzen ist, dann hätte man ihn nicht so in die Verfassung schreiben sollen. Das ist das Problem der Initianten.

René Brigger (SP): Sie loben die Regierung, sind aber in der Abstimmung bis jetzt immer für die Minderheit, die die Regierungsvorlage in verschiedenen Punkten weiter abschwächt. Warum?

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Bis jetzt waren einige Retouchen anzubringen. Beim Stockwerkeigentum ging es um eine grundsätzliche Frage, die nicht praktikabel war. Und nun geht es um eine Kernfrage der Auslegung des Volkswillens, und da fanden wir die Position der Regierung naheliegender.

Beat Leuthardt (GB): Sie treiben mich zur Verzweiflung! Seit Januar 2018 wiederholen wir, dass es darum geht, dass jeder und jede in ihrer oder seiner Wohnung so geschützt wird, wie er und sie heute lebt, vor Vertreibung geschützt wird. Wir haben es überdeutlich gesagt, um genau diese Debatten zu vermeiden, die jetzt kommen. Bezahlbar heisst, dass jeder und jede in seinem und ihrem Wohnverhältnis geschützt wird, mit einer mässigen Mietzinserhöhung bei energetischen Sanierungen von vielleicht 10%. Das entsprach in etwa dem, was wir mit dem Hauseigentümergebund und dem Immobilienrethanderverband bestens ausgehandelt hatten, bevor die Hardliner sie zurückgepfiffen haben.

Wir haben auch gesagt, dass es nicht darum gehen kann, die Mietverhältnisse zu schützen, sondern die bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse, also ein Quartier oder einen Strassenzug, so dass, wenn jemand die Wohnung verliert, in erreichbarer Nähe eine andere, vergleichbare Wohnung gefunden werden kann. Das betrifft alle. Das geht bis in den Mittelstand hinein. Pascal Messerli hat gerade Harakiri gemacht, indem er gesagt hat, dass Leute, die nicht auf dem letzten Zacken laufen, locker eine neue Wohnung finden könnten. Ich erinnere daran, dass es um Wohnungsnot geht, und dass es genau diese Leute sind, die verzweifelt sind und sich aus dem Fenster stürzen am Schorenweg. Auch dort wären nur ganz wenige von Gesetzes wegen geschützt. Der Mittelstand hat Mieten für 3-Zimmer-Wohnungen von Fr. 1'500, Fr. 1'541, Fr. 1'412, Fr. 1'687. Ich könnte einen ganzen Karren voll Dossiers bringen. Alle diese Leute warten darauf, dass hier etwas geschieht. Das sind Ihre Wähler. Wenn Sie ihnen die Gefolgschaft versagen, dann haben Sie ein grösseres Problem.

Es geht überhaupt nicht um Mietrecht und Luxuswohnungen, es geht um Wohnschutz, um kantonales öffentliches Recht, und da sagt das Bundesgericht, dass sämtliche Wohnungen betroffen sein müssen, mit Ausnahme der Luxuswohnungen, weil die nicht geschützt werden müssen. Was Sie tun, ist eigentlich eine umgekehrte Verletzung der Eigentumsgarantie im Sinne der Sonderopferstrategie: man bestraft ganz wenige und lässt die übrigen laufen. Das ist meiner Meinung nach eher eine Verletzung der Eigentumsgarantie. Aber Sie sehen das anders. Ich würde Sie dringend bitten, sich langsam auf den Kerngedanken der Verfassung einzulassen. Da steht etwas von den überwiegenden Bedürfnissen der gesamten Wohnbevölkerung und es steht etwas vom Bestehenbleiben der bestehenden Wohn- und Lebensverhältnisse in allen Quartieren. Bezahlbar ist nicht verhandelbar, und 50% oder etwas mehr ist eindeutig verfassungswidrig.

Christian von Wartburg (SP): Die bürgerlichen Parteien waren gegen diese Initiativen, sie haben deutlich verloren mit 62%. Die eine Methode heute ist, dass man diese 62% kleinredet, wie das Vertreterinnen der CVP und der LDP gemacht haben, und die andere Möglichkeit ist, diesen Volkswillen umzuinterpretieren. Ich glaube, der Wille der Initianten ist klar, das hat Beat Leuthardt vom Mieterverband klar dargelegt. Aber was haben eigentlich die bürgerlichen Gegner im Abstimmungskampf gesagt zu diesem Thema? Da gehe ich gerne auf die Website des Gewerbeverbands Basel, zum 4xNein, dem Komitee, dem wohl alle angehört haben, die hier sprechen. Da findet sich ein Interview von Katja Christ, und darunter steht zum Inhalt der Initiative: "Die Wohnschutzinitiative des Mieterverbands vereint zwei Forderungen. Sie verlangt einerseits eine generelle Bewilligungspflicht für Renovationen und Umbauten sowie für Abbruch." Das war Ihr Argument in der Abstimmung. Und nachdem Sie die Abstimmung verloren haben, wird aus dem Generellen plötzlich 20%, 30%, 35%. Das ist wirklich nicht mehr eine generelle Baubewilligung. Wenn Sie Ihren eigenen Worten glauben, dann stimmen Sie jetzt der BRK-Mehrheit zu.

von Wartburg, Christian, SP

Weil wir im Bereich der Gesetzgebung sind, möchte ich versuchen, präzise zu sein. Es wurde beschlossen, dass in die Verfassung Bestimmungen eingeführt werden, die die Verdrängung durch Kündigung, durch Mietzinserhöhung verhindern soll und die bezahlbaren Wohnraum erhalten soll. Es steht in der Verfassung nicht, dass bezahlbare Wohnungen erhalten werden sollen, sondern bezahlbarer Wohnraum. Es ist ein Programmartikel, der vorgibt, dass wir offensichtlich in einer Situation sind, in der wir dafür sorgen müssen, dass im Kanton Basel-Stadt bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Wenn man nun Regeln schafft, dann muss man diese für den Wohnraum und nicht für einzelne Wohnungen schaffen. Dass eine Ausnahme für Luxuswohnungen gemacht wird, ist sinnvoll und richtig, weil diese selbstverständlich nicht bezahlbare Wohnungen sind. Aber bezahlbarer Wohnraum ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und letztlich einzig abgrenzbar gegenüber Luxuswohnungen, die für die normale Bevölkerung nicht bezahlbar sind.

Darum bin ich klar der Auffassung, dass wir bei der Legiferierungen sorgfältig sein sollten und nicht ein Gesetz machen sollten für aktuell existierende, so genannt bezahlbare Wohnungen, sondern ein Gesetz, das sicherstellt, dass im Kanton Basel-Stadt zukünftig genügend bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist. Dann muss dieses Gesetz natürlich alle Wohnungen mit umfassen, mit Ausnahme der Luxuswohnungen, wie vorgesehen.

Roland Lindner (SVP): Als Architekt habe ich in den letzten Jahren 150 Wohnungen gebaut, und zwar preisgünstige, attraktive Wohnungen. Ich habe allmählich genug von diesen Diskussionen. Warum ist es ein Problem? Die unglückliche Kündigungsfrist dieser Hochhäuser ist wohl der Hauptgrund für die Annahme der Initiative, und ich denke, viele meiner bürgerlichen Freunde haben deswegen dafür gestimmt. Aber der vernünftige Vorschlag der Minderheit ist noch besser, indem man einen Grossteil der Wohnungen integriert.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich möchte noch eine Bemerkung zu den 34% anfügen. Das sind nicht nur die günstigsten Wohnungen, die Ausnahmen fallen nicht nur oben weg, sie hängen davon ab, wie viele Wohnungen in einer Liegenschaft sind. Mit diesen Ausnahmen sind bis 50% geschützt. Es ist mir wichtig, dass nicht der Eindruck entsteht, dass nur 34% der billigsten Wohnungen geschützt sind. Ich bitte Sie, der Minderheit zu folgen.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: **die BRK-Minderheit zieht den Antrag zugunsten dem Antrag der bürgerlichen Parteien zurück.**

Das Wort "preisgünstig", das sich auf der fünften Zeile eingeschlichen hat, sollte selbstverständlich "bezahlbar" heissen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Nach der Debatte habe ich das Gefühl, dass ein Aspekt, welcher der Mehrheit sehr wichtig ist, noch nicht ganz verstanden wurde. Die BRK nimmt die angenommene Initiative sehr ernst und es geht ihr nicht einfach nur darum, ein paar günstige Wohnungen zu schaffen, es geht ihr auch nicht darum, teure Wohnungen zu verbieten. Es geht der BRK-Mehrheit mit ihrem Vorschlag darum, dass alle Wohnungen und ihre gegenwärtigen Mieten geschützt sind vor massiven Erhöhungen. Es soll nicht immer alles für alle teurer werden, sondern es soll alles weiter bezahlbar bleiben. Natürlich sind Mietzinsaufschläge nach Sanierungen in Ordnung, aber reduziert und vernünftig.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Mehrheit, NEIN bzw. – heisst Zustimmung zum Antrag bürgerliche Parteien.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 30

49 NEIN

1 ENT

44 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der bürgerlichen Parteien.

Detailberatung

§ 4 Abs. 6

§7 Abs. 3

Antrag

Hier liegt ein identischer Änderungsantrag der BRK-Minderheit und des Regierungsrates vor. Sie beantragen die Formulierung im bestehenden Gesetz beizubehalten.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Für die BRK-Mehrheit rechtfertigt gleich viel neuer Wohnraum auf unserem knappen Kantonsboden noch keinen Abbruch. Abbruch ist oft verbunden mit dem Schwinden von günstigem Wohnraum und dem Erstellen von teurerem Wohnraum, und darum will die BRK-Mehrheit Abbruchbewilligungen unter der Voraussetzung erteilen, dass sie mindestens 20% mehr Wohnraum schaffen. Ausgenommen sind dabei Liegenschaften, bei denen Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann und das nicht absichtlich herbeigeführt wurde, oder wenn die Ersatzbaute mehrheitlich gewerblichen Zwecken dient.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Es ist natürlich wünschenswert, dass mehr Wohnraum entsteht und das ist sicher auch im Interesse der Liegenschaftsbesitzer, aber es ist einfach nicht überall möglich, dass 20% mehr Wohnraum geschaffen wird, ausser man würde aufzonen. Aber das ist auch nicht überall möglich. Deshalb möchten wir beim Ratschlag bleiben.

Stefan Wittlin (SP): Was Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann sagt ist richtig. Man kann nicht überall 20% mehr Wohnraum schaffen. Aber darum geht es uns ja gerade, dass nämlich dort, wo die Nutzung ausgeschöpft ist, nach Möglichkeit der bestehende Wohnraum stärker geschützt wird, im Sinne der Absicht der Initiative. Denn bestehender Wohnraum ist in der Regel günstiger, deshalb soll er auch stärker geschützt werden. Ich kann mir vorstellen, dass das Argument vorgebracht wird, dass ein Abriss und ein Neubau manchmal unumgänglich sind. Das ist selbstverständlich so. Aber das sieht dieses Gesetz auch vor, nicht im Absatz, den wir jetzt besprechen, sondern das kommt gleich nachher im Abs. 4, wo folgendes steht: "Die Abbruchbewilligung kann, namentlich in Zeiten der Wohnungsnot, erteilt werden, wenn der zum Abbruch vorgesehene Wohnraum mit angemessenem Aufwand nicht erhalten werden kann."

Diese Situation ist damit geregelt. Ich bitte Sie, im Sinne eines wirkungsvollen Schutzes des bestehenden bezahlbaren Wohnraums den Antrag der BRK-Minderheit und des Regierungsrats abzulehnen.

Andreas Zappalà (FDP): Ich möchte das Votum unserer Regierungspräsidentin aufgreifen und betonen, dass man mit dieser Variante natürlich Ungleichheiten schafft. Es können dann nur noch jene Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer abrechen, die die Möglichkeit haben, aufzustocken oder eine Spezialbewilligung erhalten. Aber eine Liegenschaft, die in einer schon voll ausgenutzten Zone steht, kann man nicht mehr abreißen.

Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass man an dieser Regelung, wie sie heute im Gesetz steht, festhalten soll. Sie ist nicht so alt. Zudem fühle ich mich etwas seltsam. Ich habe dem Mieterverband damals geholfen, die Auslegung in der Verordnung zugunsten der Mieterschaft zu regeln. Wir haben damals definiert, was Wohnraum ist, und mit dieser Definition sind wir der Mieterschaft resp. dem Interesse einer strengeren Handhabung in Bezug auf Gleichheit sehr entgegengekommen. Wenn man nun in einem nächsten Schritt noch mehr will, ist das nicht sehr sinnvoll.

Wir sind der Meinung, dass "gleich viel Wohnraum" bestehen bleiben soll. Und "gleich viel Wohnraum" ist schon heute sehr zugunsten des Wohnungserhalts ausgelegt.

Pascal Messerli (SVP): Wir haben hier den nächsten zentralen Punkt, und ich möchte auch hier noch einmal betonen, dass die bürgerliche Seite und die Kommissionsminderheit am gleichen Strang ziehen wie der Regierungsrat und dementsprechend auch keine Verwässerung des Gesetzes stattfindet. Es ist die rot-grüne Seite, die einfach 20% mehr fordert. Es kann nicht sein, dass dem Eigentümer vorgeschrieben wird, mindestens 20% mehr Wohnraum zu schaffen und dies an eine Bewilligung geknüpft wird. Wir sind der Auffassung, dass die Schaffung von neuem Wohnraum zentrale Aufgabe des Kantons ist und nicht eines privaten Eigentümers. Dementsprechend ist auch dies nicht verhältnismässig, es wird eine Extremvariante gefordert. Da kann man selbstverständlich von einem Kompromiss reden, den die bürgerlichen Parteien vorschlagen, denn wie Andrea Zappalà gesagt hat, geht dieses Gesetz schon sehr weit. Dass man gleich viel Wohnraum schaffen muss ist richtig, das will ja auch die Stimmbevölkerung, aber die Bewilligung nur zu gehen, wenn 20% mehr Wohnraum entsteht, finden wir sehr unverhältnismässig. Deshalb ist dem Antrag der BRK-Minderheit zu folgen.

Tonja Zürcher (GB): Ich kann nicht viel ergänzen, was meine linken Vorrednerinnen und Vorredner bereits gesagt haben. Ich möchte aber noch den ökologischen Aspekt einbringen. Es geht hier auch um den Schutz der grauen Energie, also derjenigen Energie, die gebraucht wird, um eine Liegenschaft zu bauen. Wenn Sie ein Gebäude einfach abreißen, um

gleich viel Wohnraum zu schaffen, dann haben Sie einen Verlust an grauer Energie, der nicht wirklich gerechtfertigt wird durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Wir sind neben den sozialen Gründen auch aus ökologischen Gründen dafür, dass nur dann abgerissen und neu gebaut werden darf, wenn mehr Wohnraum entsteht.

Beat Leuthardt (GB): Das letzte Votum betreffend ökologischen Sanierens ist für uns sehr wichtig. Wir haben unter anderem mit dem Slogan "grien saniere statt digg profitiere" geworben, auch auf Flyern und Transparenten für alle sichtbar, damit nicht das eine gegen das andere ausgespielt werden kann. Wir sind immer für ökologische Sanierungen, und wir sind zum Schluss gekommen, dass in sehr vielen Fällen aus ökologischen Gründen eine sanfte Sanierung besser ist als abzubauen.

Darüber hinaus gibt es eine klare Tendenz der Stimmbürger, und dem sind wir verpflichtet. Es kann doch nicht darum gehen, dass rot-grün schlimmer sein soll als die bürgerliche Seite, oder schon gar nicht darum, dass wir in anderen Bereichen gut zusammenarbeiten. Es geht doch um die Bedürfnisse der Mitglieder des Hauseigentümergebietes - und diese verlieren heute massiv - und es geht um die Bedürfnisse unserer Mitglieder, die ständig und noch viel heftiger verlieren. Und diese möchten endlich auch in Ruhe wohnen können, und dazu gehört auch, dass nicht abgebrochen wird. Ich gebe zu, es ist eine grosse Kröte, die wir schlucken müssten, wenn nur schon der Mehrheitsbericht durchkäme.

Ich erinnere daran, dass 1968 anlässlich des Gesetzes betreffend Abbruch und Zweckentfremdung von Wohnhäusern ein heftiger Kampf mit den ungefähr gleichen Argumenten wie heute stattgefunden hat. Wer hat damals gewonnen? Die Linken, weil sie den Volkswillen abgeholt haben. Deswegen kam das Abbruchschutzgesetz durch. Genauso wird es jetzt sein. Wenn Sie der Mehrheit zustimmen, ist das ein riesiger Kompromiss, wenn Sie aber auf Null beharren, dann ist das lächerlich (entschuldigen Sie den Begriff). Früher hat das dazu geführt, dass überhaupt alles abgebrochen werden konnte und nichts mehr geschützt werden konnte aufgrund der Generalklausel, die immer mehr ausufernd zugunsten der Immobilienseite interpretiert wurde. Abbruchschutz im Rahmen dieses Gesetzes bedeutet nicht, dass nichts mehr abgebrochen und nichts mehr verändert werden kann. Aber es gibt gerade aus SP-Reihen Architekten, die für vernünftige Ergänzungen bestehender Wohnhäuser auch konstruktiv tätig sind. Es gibt Pläne und Berichte. Kümmern Sie sich doch darum, gerade Ihr Grünliberale, wenn Sie sich noch ein Minimum an ihrem grünen Mäntelchen beibehalten wollen. Werden Sie vernünftig, anstatt diese Ideologiedebatte endlos weiterzuführen.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Ich nehme an, Beat Leuthardt ist sich bewusst, dass bei der Einsetzung einer hohen Hürde für Abbrüche energetisch sehr bedenkliche alte Häuser, deren Eigentümer mit einem Neubau energetisch viel verbessern würde, so bestehen bleiben müssen, weil der Eigentümer nicht mehr Wohnraum schaffen kann und das Haus so belassen muss. Das ist auch nicht im Sinne der Ökologie.

Es gibt verschiedene Seiten zu betrachten. Wir sind der Meinung, dass man nicht de facto sinnvolle Abbrüche verhindern sollte. Wenn es bezahlbarer, also geschützter Wohnraum ist, bleiben die Mieten nach Abbruch und Neubau ja geschützt. Daher ist der Sinn des Gesetzes gewährleistet, auch wenn wir keine zusätzliche Hürde einbauen.

Abstimmung

§7 Abs. 3

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 31

44 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

die bestehende Formulierung im Gesetz zu belassen.

Detailberatung

§7 Abs. 3bis

Antrag

Hier liegen zwei Änderungsanträge vor. Die BRK-Minderheit beantragt: „fünf oder weniger Wohnungen“ statt „drei oder weniger Wohnungen“. Der Regierungsrat beantragt „preisgünstigem“ statt „bezahlbarem“ sowie „eine geringe Anzahl“ statt „drei und weniger“

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Der regierungsrätliche Ratschlag will Ausnahmen schaffen für Fälle mit einer

“geringen Anzahl Wohnungen”. In den Hearings wurde dies mit der Zahl fünf konkretisiert. Die BRK-Mehrheit hat Verständnis für eine Ausnahme kleinerer Liegenschaften. Aber wenn die Ausnahmeregelung für Liegenschaften mit einer “geringen Anzahl Wohnungen” zu grosszügig ist, hat das zur Folge, dass ganze Strassenzüge oder Quartiere ausgenommen werden. Bei “fünf Wohnungen” zum Beispiel wären grosse Teile der Quartiere aus der Gründerzeit, zu Beginn des 20. Jahrhunderts wie beispielsweise die bekannten Baumgartnerhäuser nicht geschützt.

Dies stünde aus Sicht der BRK-Mehrheit klar im Widerspruch zur Wohnschutzinitiative. Der Regierungsrat sieht in seiner Vorlage vor, die Ausnahmeregelung auf dem Verordnungsweg zu definieren, die BRK-Mehrheit will die “drei oder weniger Wohnungen” im Gesetz verankern, um präzise zu sein.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Es ist tatsächlich so, dass wir Liegenschaften mit wenig Wohnungen oder Einfamilienhäuser ausnehmen möchten, weil hier die Preise sehr viel höher sind bei Umbauten. Das ist ja unbestritten. Wir möchten es einfach in der Verordnung festlegen.

Stefan Wittlin (SP): Alexandra Dill hat es erwähnt, die Regierung legt sich zwar im Gesetzestext nicht fest, aber in den Hearings wurde gleichlautend mit dem Antrag der BRK-Minderheit von “fünf oder weniger Wohnungen” pro Gebäude gesprochen. Das sind zu viele Wohnungen. Denn das ist der Hauptgrund, dass von der Absicht der Regierung, die günstigere Hälfte des Wohnraums zu schützen, plötzlich nur noch ein Drittel übrig bleibt, weil damit ganze Strassenzüge aus dem Gesetz ausgenommen werden.

Die SP folgt daher dem Antrag der BRK-Mehrheit, welcher der Absicht, kleine Häuser auszunehmen, weil sie nach einem anderen Mechanismus funktionieren, gerecht werden will. Aber wir sind eindeutig der Meinung, dass die Zahl drei hier die bessere ist. Es bleibt ein bisschen willkürlich, ob es wie von der WAK vorgeschlagen zwei oder wie von der BRK vorgeschlagen drei Wohnungen sind. Aber wir müssen eine Definition finden und bitten Sie, der BRK-Mehrheit zu folgen.

Davor wird es aber noch eine Eventualabstimmung geben zwischen dem Antrag der BRK-Minderheit und dem Antrag des Regierungsrats. Die Fraktion der SP bevorzugt hier die Version des Regierungsrats. Dann würde diese Frage auf dem Verordnungsweg gelöst werden. In der Eventualabstimmung wird die Fraktion der SP dem Antrag des Regierungsrats folgen, in der Schlussabstimmung dem Antrag der BRK-Mehrheit.

Andreas Zappalà (FDP): Man kann lange darüber diskutieren, was mit “geringe Anzahl Wohnungen” gemeint ist. Hier sind wir in einem Punkt mit der BRK-Mehrheit einig, nämlich dass es im Gesetz stehen sollte.

Die Definition von “fünf Wohnungen” erachten wir als sachgerecht. Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann hat gesagt, dass die Kosten in einem exponentiell höheren Anteil entstehen, wenn man eine Kleinliegenschaft sanieren muss. Die Experten haben in diesem Zusammenhang gesagt, dass der Schnittpunkt bei Liegenschaften mit fünf Wohnungen liegt. Das hängt auch damit zusammen, dass ein Grossteil der Liegenschaften mit fünf Wohnungen diese übereinander in einem Strang liegen und weniger nebeneinander. Aus diesem Grund macht es Sinn, diese Liegenschaften auszunehmen. Unter diese Liegenschaften fallen dann natürlich auch Einfamilienhäuser.

Der Aspekt der fünf Wohnungen würde dann auch dem Energiegesetz entsprechen. Sie wissen, dass im Energiegesetz auch Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen ausgenommen sind, wenn es darum geht, ob man verbrauchsabhängig abrechnen muss. Auch dort ist man der Meinung, dass es keinen Sinn macht, bei diesen Liegenschaften verbrauchsabhängig abzurechnen, weil der Effekt zu klein ist. Analog argumentieren wir hier, dass bei fünf Wohnungen der Effekt nicht so gross ist und nicht so viel Wohnraum verloren geht, der ins Gewicht fällt.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, dem Antrag der BRK-Minderheit zuzustimmen.

Tonja Zürcher (GB): Es wurde gesagt, dass es teurer sei, Liegenschaften mit weniger Wohnungen zu sanieren. Darauf gehen wir ja später ein, wenn es darum geht, die Obergrenze festzulegen, wie stark die Miete erhöht werden darf. Die BRK-Mehrheit schlägt da ja vor, dass eine Differenzierung gemacht wird zwischen Liegenschaften mit wenigen und Liegenschaften mit vielen Wohnungen. Das allein ist kein Grund, um solche Liegenschaften aus dem Schutz zu nehmen. Es gibt auch sonst keinen Grund, Liegenschaften mit wenigen Wohnungen per se vom Gesetz auszunehmen. Auch in diesen Wohnungen wohnen Menschen, die sich ihre Miete erst verdienen müssen und die nicht einfach locker ein paar hundert Franken mehr pro Monat bezahlen können, nur weil ihre Wohnung nicht von dieser Mietzinskontrolle geschützt ist. Der Vorschlag der BRK-Mehrheit ist damit ein grosses Entgegenkommen an diejenigen Liegenschaftsbesitzerinnen und -besitzer, die nur zwei oder drei Wohnungen vermieten. Wir appellieren deshalb an diese Vermietenden, dieses Entgegenkommen nicht zu missbrauchen. Es sind immerhin fast 5'000 Wohnungen, die wegen diesem Entgegenkommen vom Schutz ausgenommen sind. Das ist für uns vom Grünen Bündnis nicht leicht zu akzeptieren, aber im Sinn eines Kompromisses gehen wir auf die Variante der BRK-Mehrheit ein.

Die BRK-Minderheit und später wohl auch die Regierung über eine Verordnung wollen über 16'000 Wohnungen alleine aufgrund dieser Ausnahmeregelung aus dem Wohnschutz herausnehmen. Das sind also über 30'000 Menschen, die nicht geschützt sind, nur weil sie beispielsweise in einem Baumgartnerhaus oder einem anderen Haus aus der Jahrhundertwende des letzten Jahrhunderts wohnen. Das ist für uns schlicht nicht akzeptabel.

Wir schliessen uns hier der SP an und beantragen auch, bei der Eventualabstimmung der Regierung zu folgen, bei der folgenden Abstimmung dann aber der BRK-Mehrheit.

Pascal Messerli (SVP): Das ist ein perfektes Beispiel für das, was ich gestern gesagt habe. Wir haben eine Verfassungsbestimmung, und dann geht es um die gesetzliche Umsetzung dieser Initiative. Dabei gehen wir viel mehr ins Detail, und hier haben wir ein gutes Beispiel dafür, bei dem man schon sagen kann, dass es kein richtig und kein falsch gibt. Drei, fünf oder gar keine Zahl sind alle nicht falsch. Es gibt keine falsche Auslegung des Volkswillens. Wir sind der Auffassung, dass wir dem Antrag der BRK-Minderheit folgen sollen, aus dem einfachen Grund, weil wir die gleiche Bestimmung wie im Energiegesetz wollen. Das macht auch Sinn und wurde auch schon in anderen Bereichen so behandelt.

Es gibt hier aus unserer Sicht kein richtig und kein falsch, sondern es ist eine Detailfrage, an der sich die Geister scheiden. Wir wollen uns hier am Energiegesetz ausrichten und sind dementsprechend für den Antrag der BRK-Minderheit.

Zwischenfragen

Tonja Zürcher (GB): Sind Sie sich bewusst, dass im Energiegesetz nur bei einem kleinen Teil diese Ausnahme gemacht wird, aber beispielsweise bei Heizungsersatz und anderen Vorgaben keine Differenzierung bezüglich Wohnungsanzahl gemacht wird?

Pascal Messerli (SVP): Ja, aber trotzdem ist die einheitliche Regelung besser als keine einheitliche Regelung. Man hat nachher noch ein grösseres Chaos, wenn man zwei Gesetze verschieden einbeziehen muss.

Tim Cuénod (SP): Betrachten Sie es wirklich als Detailfrage, ob 16'000 Wohnungen diesem Schutz unterliegen oder nicht?

Pascal Messerli (SVP): Ich betrachte die gesetzlichen Ausführungsbestimmungen als Detail im Vergleich zur Verfassungsbestimmung, über welche das Volk befinden musste.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich danke den Sprecherinnen und Sprechern sowie der Kommission, dass sie dem Regierungsrat im Prinzip folgen, dass die kleinen Liegenschaften ausgenommen werden. Das ist wirklich ein wichtiger Punkt, weil die Sanierungskosten viel höher sind und tatsächlich diese kleinen Liegenschaften weniger saniert werden. Das ist nicht im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit dem Gebäudepark. Deshalb sollte diese Ausnahme wirklich gemacht werden.

Eventualabstimmung

§7 Abs. 3bis

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. – heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 32

48 JA

0 ENT

44 NEIN

Der Grosse Rat beschliesst

eventualiter den Antrag BRK-Minderheit weiter zu folgen.

Abstimmung

§7 Abs. 3bis

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - zum Antrag der BRK-Mehrheit

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 33

44 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§7 Abs. 4

Antrag

Hier liegt ein identischer Änderungsantrag der BRK-Minderheit und des Regierungsrates vor.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Der Begriff des zeitgemässen Wohnstandards ist für die BRK-Mehrheit zu wenig praktikabel, weil der Anspruch an eine Wohnung in der Gesamtbevölkerung sehr unterschiedlich ist. Was die einen als charmant und authentisch bezeichnen, ist für andere lotterig. Die Vorstellungen gehen sehr weit auseinander, und das soll auch so sein dürfen.

Stefan Wittlin (SP): Ich glaube, die Fronten sind und bleiben verhärtet. Ich möchte mich kurz halten aber trotzdem erläutern, warum die Fraktion der SP hier den Antrag der BRK-Mehrheit dringend unterstützt. Denn hier soll eine Anpassung des bestehenden Gesetzes erfolgen, eben auch im Sinne des Initiativtextes. Wie es die Mehrheitssprecherin bereits gesagt hat, ist es kein legitimes Argument, dass der Wohnstandard nicht mehr zeitgemäss sei. Das ist doch ein absurdes Argument für einen Abbruch. Es ist doch auch nicht möglich, genau zu bestimmen, was zeitgemäss ist und was nicht.

Deshalb ist es eine sehr wirkungsvolle und sehr sinnvolle Massnahme, diese lit. a aus dem Gesetz zu streichen.

Andreas Zappalà (FDP): Es scheint mir wichtig zu sagen, was ein zeitgemässer Wohnstandard ist, der heute teilweise auch ein Mindeststandard ist. Wenn man die Debatte im Energiebereich betrachtet, wird man in ein paar wenigen Jahren sagen, dass zeitgemäss eben erneuerbare Energie ist. Es wird Fälle geben, in denen man nicht einfach umwandeln kann, ohne abzureissen. Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass der Begriff "zeitgemässer Wohnstandard" hier drinbleiben muss.

Ich weiss nicht, ob wir nur zu lit. a sprechen oder auch zu lit. b. Letzteres wäre dann gemäss unserer Auffassung die Variante, welche die BRK-Mehrheit unter lit. a beantragt.

Beat Leuthardt (GB): Ich habe manchmal das Gefühl, Andreas Zappalà habe sich in ein Paralleluniversum gebeamt. Sie sasssen doch in der Abbruchkammer, und im bestehenden Abbruchschutzgesetz war das doch einer der Heissläufer. Kann man noch Toiletten im Zwischengeschoss schützen oder nicht? Gemäss meiner Erinnerung waren Sie doch dabei immer grosszügig. Denn es geht ja nicht nur um Verlottern oder Nichtverlottern. Abgesehen davon ist das kein Kriterium. Es geht doch auch darum, dass individuell ausgebauter Wohnstandard aus gesetzlicher Sicht rausfällt, während es in Wirklichkeit ja schützenswerter Wohnraum ist. Ich erinnere an den Burgweg, an die schönen Häuser, die "weggefressen" wurden, mit viel Leid für die Leute, die da wohnten. Da konnte man günstig wohnen, im Sinne der Regierung, und zugleich in unserem Sinne bezahlbar, weil sie nämlich genau das bezahlen konnten. Sie mussten selber renovieren, und sie haben das individuell sehr schön gestaltet.

Diese Bestimmung ist vielschichtig, sie passt auch in der Mehrheitsversion sehr gut in das Wohnschutzgefüge der Verfassung. Der Vorschlag des Regierungsrats ist schlicht abwegig, und ich würde dringend bitten, diesen schwammigen Begriff abzulehnen. Wenn Sie das nicht tun, dann verlieren Sie einerseits weiterhin Wählerschaft und andererseits gibt es unzählige Gerichtsverfahren.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 34

45 NEIN

1 ENT

46 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§7 Abs. 6

§8 Abs. 5-8

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen Abs. 5-8 zu streichen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Wie an vielen Stellen schon ausgeführt, möchte die BRK-Mehrheit die Begründung von Stockwerkeigentum bei bestehenden Miethäusern durch die PKM ausschliesslich in Zeiten der Wohnungsnot überprüfen und bewilligen lassen, wenn sie einem dem Stockwerkeigentum angemessenen Standard aufweist. Durch diese Bewilligungspflicht soll auch die Käuferschaft davor geschützt werden, dass diese durch einen hohen Sanierungsbedarf überrascht wird.

Die Kommission hat in Abs. 7 in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und nach verschiedenen Abklärungen eine zusätzliche Möglichkeit erarbeitet, den filettierte Verkauf einzelner Stockwerkeigentumseinheiten zu erschweren und dem Kanton ein Kaufrecht zum Ertragswert auf der Basis bestehender Mieten zu gewähren.

Die Umwandlung bestehenden Mietwohnraums in Stockwerkeigentum verteuert nach Ansicht der Kommissionsmehrheit die Liegenschafts- und Mietpreise stark. Sie erachtet es als notwendig, hier eine Regelung zu finden, um einen Wohnschutz zu schaffen, der der deutlich angenommenen Initiative auch entspricht.

Die Kommission ist sich bewusst, dass mit einem Kaufrecht dem Kanton ein starkes Mittel in die Hand gegeben wird. Dies gilt aber nur für Liegenschaften mit mindestens vier Wohnungen und in Zeiten der Wohnungsnot. Die PKM kann diese Bewilligung auch befristet auf Widerruf und unter bestimmten Bedingungen oder Auflagen erlassen. Die Bewilligungspflicht von Stockwerkeigentum soll für bereits bestehendes Stockwerkeigentum und bei Neubauten im Stockwerkeigentum nicht gelten.

Die Kommissionsmehrheit hat sich die Möglichkeit der Einhaltung der Frist von vier Monaten von der Verwaltung zusichern lassen.

René Brigger (SP): Ich möchte bestätigen, was die Sprecherin der Kommissionsmehrheit gesagt hat. Aus meiner beruflichen Erfahrung gibt es bei Transaktionen, die wir unterbinden wollen, nur Verlierer. Es geht ja darum, dass mit der Möglichkeit von Umwandlung in Stockwerkeigentum der Preis explodiert. Ein Beispiel: Ein 6-Familien-Haus mit Nettomietträgen von Fr. 100'000 ergäbe einen fairen Kaufpreis basierend auf dem Ertragswert zu 5% von Fr. 2'000'000. Nun gibt es aber die Kleinspekulanten. Diese bieten Fr. 3'000'000 oder Fr. 4'000'000. Kein vernünftiger Investor kann die Liegenschaft auf dieser Basis erwerben. Er kann auf der Basis des Mietertrags nicht Fr. 3'000'000 oder Fr. 4'000'000 für sechs Wohnungen zahlen. Was passiert dann? Es gibt diverse Firmen, die nicht Sitz in unserem Kanton haben, sondern in den Kantonen Nidwalden, Schwyz oder Zug domiziliert sind. Diese machen dann eine Pinselsanierung für ein paar Hunderttausend Franken. Diese Liegenschaft wird dann filettiert und jede Wohnung für knapp Fr. 1'000'000 verkauft. Das sind dann gegen Fr. 6'000'000, wobei wir dann bei einem Bruttoertrag von gegen Fr. 2'000'000 sind.

Was ist die Folge dieses Deals? Jedes Jahr sind es mehr als eine Handvoll Liegenschaften, die davon betroffen sind. Das sind jedes Jahr rund 100 Mieter. Was passiert dann? Die Wohnungen werden verkauft, den Leuten wird gekündigt. Die Mieter können, sofern sie das Geld haben, die Wohnung vollkommen übersteuert kaufen. Das passiert vor allem bei Liegenschaften, die gar nicht dafür taugen. Wir verweisen auf die SIA-Norm, dass Stockwerkeigentum überhaupt möglich ist.

Daher möchten wir der PKM die Möglichkeit geben, in Zeiten der Wohnungsnot für Häuser ab vier Wohnungen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum zu verhindern. Das hat auch eine preissenkende Wirkung. Es ist zwar ein Eingriff in das Eigentumsrecht, der Mechanismus ist nicht ganz einfach. Aber es ist ein Vorschlag, den wir lange ausgearbeitet haben, er ist ausgeglichen und vor allem auch im Interesse der vernünftigen Immobilienwirtschaft, im Interesse der Mieterschaft. Davon profitieren alle, ausser die ausserkantonalen Kleinspekulanten. Diese müssen nicht einmal Grundstückgewinnsteuer zahlen. Die machen einfach eine riesige Bauabrechnung. Teilweise hat die Baufirma sogar die gleiche Adresse wie der Eigentümer.

Wir haben kurz diskutiert, ob wir diesen unerfreulichen Effekt mit der Grundstückgewinnsteuer steuern können. Ich habe mehrmals in meiner Kanzlei mit solchen Fällen zu tun gehabt, weil ich für Mieter die Liegenschaft erwerben wollte, sei es in Form von Hauseigentum, von Genossenschaften oder von Vereinen. Aber die haben gar keine Chancen, mitzubieten. Die Grundstückgewinnsteuer wäre eine fiskalische Möglichkeit, das auszuhebeln. Das wird aber verhindert, weil diese Pinselsanierung übersteuert verrechnet wird, sodass kein Gewinn mehr übrigbleibt, der versteuert werden kann.

Daher bitte ich Sie, das ernsthaft in Betracht zu ziehen. Es ist ein sinnvoller und sorgfältig ausgearbeiteter Mechanismus. Wobei ich sehr viel Empörung spüre. Aber oft ist sie aus Unkenntnis dieser vorhandenen Mechanismen entstanden.

Andreas Zappalà (FDP): Ich habe mich schon dazu geäussert, als es um die Zweckentfremdung ging. Es geht hier wieder darum. Man will die Begründung von Stockwerkeigentum verbieten, man will nicht den Verkauf verbieten. Es fragt sich, ob das überhaupt zulässig ist. Die Diskussion über die SIA-Normen führen wir schon seit 30 Jahren. Seit 30 Jahren wird gesagt, dass sich nicht alle Liegenschaften für die Umwandlung in Stockwerkeigentum eignen, und trotzdem wird es gemacht, und trotzdem gibt es viele Stockwerkeigentümer, die so eine Wohnung gekauft haben, und die sehr zufrieden sind damit, auch wenn sie sie von Leuten gekauft haben, die jetzt hier an den Pranger gestellt worden sind. Beat Leuthardt weiss, dass auch ich dabei gewisse Probleme sehe, aber nur wegen diesen zwei Firmen die Umwandlung zu verbieten, geht zu weit.

Ich bin mir nicht sicher, ob es möglich ist, dem Kanton ein limitiertes Vorkaufsrecht für die ganze Liegenschaft zu geben, wenn ein Eigentümer eine seiner Wohnungen an seinen Mieter verkaufen will. Es geht ja nicht nur um diese Wohnung. Beim limitierten Vorkaufsrecht ist der Grundinhalt, dass man schon beim Vorkaufsrecht den Betrag festhält, und dieser Betrag ist hier ja nicht einmal definiert. Ich habe grosse Vorbehalte, ob eine solche Regelung Bestand hat bei einer verfassungsmässigen Überprüfung. Uns geht diese Variante zu weit.

Es gab Diskussionen über eine fiskalische Lösung. Darüber könnte man auch mit unserer Seite diskutieren.

Beat Leuthardt (GB): Diese Formulierungen stammen tatsächlich nicht vom Bundesgericht. Es ist eine kreative Lösung, als Kompromiss gedacht. Dies heisst aber nicht, dass sie nicht rechtmässig ist. Es bleibt dabei, Stockwerkeigentum an sich zu limitieren ist natürlich zulässig. Es geht aber gar nicht darum, es zu verbieten, sondern es soll bewilligungspflichtig werden und unter gewissen Umständen nicht bewilligt werden.

Was die Anzahl der Missbräuche angeht, müssen wir unterscheiden, ob es bis jetzt nur wenige waren, wie es der Meinung von Andrea Zappalà entspricht. Das ist vielleicht auch berufsbedingt. Ich gehe davon aus, dass die Spekulanten nicht unbedingt bei Ihnen, Andrea Zappalà, anklopfen. Bei Ihnen sind eher die anständigen Vermieterinnen und Vermieter. Das heisst aber nicht, dass es nicht ein grosses Problem ist. Wir haben Probleme damit, und dies nicht nur mit der Immo AG oder der Pensionskasse der SBB. Ich will aber nicht Ihre Zeit opfern, um die ganze Liste vorzulesen.

Es gibt aber einen anderen Aspekt. Wenn wir das unter minimster Wohnschutzregulierung drin lassen, dann ist das das Einfallstor. Die Bürgerlichen haben nun schon für so viele Einfallstore gesorgt, dass eigentlich gar kein Wohnschutz mehr vorhanden ist. Aber rein theoretisch wäre die Ausnahme des Stockwerkeigentums das Einfallstor, um das Ganze auszuhebeln. Es ist auch systemimmanent ein Fehler. Wer so dumm ist und nicht noch rechtzeitig nach der bürgerlichen Minimalversion die Mietzinsen so hochtreibt, dass er garantiert über den 34% liegt, kann immer noch auf Stockwerkeigentum ausweichen. Die Beratungszentren stehen vermutlich schon Schlange, um diese Konzepte zu entwickeln.

Das haben auch die Verwaltungsbehörden erkannt. Ich erwähne gern noch einmal, dass es ein offenes Geheimnis ist, dass im ersten Vorschlag, welcher dem Regierungsrat vorgelegt wurde, das Stockwerkeigentum drin war, weil nämlich Leute im Präsidiatdepartement und in anderen vernünftigen Departementen durchaus erkannt haben, dass das ein Einfallstor sei. Es wurde aber in der Regierung unter Mithilfe von Kräften, die schon angedeutet wurden, gebodigt. Das heisst, die Basler Welt teilt sich in Regierungsteile, die den Missbrauch bekämpfen wollen und andere, die ihn unterstützen und fördern.

Thomas Widmer-Huber (CVP/EVP): Ich möchte mich zu René Brigger äussern. Ich danke für den Einblick in die Firmen im Kanton Zug. Es ist mir auch klar, dass es diese schwarzen Schafe gibt. Aber die Frage ist, ob es wegen einzelnen schwarzen Schafen wirklich eine so restriktive Regelung braucht. Dort sehe ich das Problem. Ich sehe es grundsätzlich so, dass in Basel-Stadt weiterhin preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum gebaut wird. Ich sehe hier primär die soziale Dimension bei der Wohnungsfrage, und nicht bei einer besonderen Regelung, die meines Erachtens die Eigentumsrechte zu stark einschränkt.

Tim Cuénod (SP): Andras Zappalà, es ist schön und lobenswert, dass Sie für eine fiskalische Lösung Hand geboten hätten. Aber der Antrag, der nun vorliegt, ist eine ersatzlose Streichung, und es steht nichts anderes zur Diskussion. Wenn wir das so beschliessen, dann wird es diesbezüglich keine Regelung geben. Und dann wird die Begleiterscheinung dieses Gesetzes sein, dass die sowieso schon vorhandene Tendenz zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen noch verstärkt wird, weil man keine Begleitmassnahmen ergreift, die an dieser Stelle notwendig wären.

Es ist löblich, dass Sie für gewisse Anreizmodelle zu haben wären, aber diesen Worten folgen in keiner Art und Weise irgendwelche Taten.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Hier sehen wir es wieder. Es geht um ersatzlose Streichung oder nicht. Wir wären auch interessiert gewesen, einen Ersatz für diese Formulierung zu haben. Das ist genau das Problem. Andreas Zappalà hat es erwähnt, es geht um Begründung des Stockwerkeigentums, nicht um den Verkauf. Es geht um ein Vorkaufsrecht des Kantons. Das sind alles Dinge, die man hätte diskutieren müssen, um zu einem Kompromiss zu kommen, der eine Mehrheit findet. Nun stehen wir vor der Situation, dass wir nur Ja oder Nein sagen können. Es wäre zu kompliziert, im Plenum noch differenzierte Änderungsanträge und eine Kompromissdiskussion zu führen.

Es ist schade, ich habe es schon bei der Zweckentfremdung gesagt, dass wir auch bereit gewesen wären, über das Problem Stockwerkeigentum zu diskutieren, aber so wie die Lösung sich jetzt präsentiert, haben wir Vorbehalte, und wir können sie nicht mittragen.

Zwischenfrage

Tim Cuénod (SP): Wieso wäre es nicht möglich gewesen, einen Antrag einzubringen? Ich habe den Verdacht, dass Bequemlichkeit nicht unwesentlich war im Umgang mit dieser Frage, die vielen Menschen in Basel sehr wichtig ist.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Wir waren leider nicht in die Kommissionsberatungen involviert. Sonst hätten wir dazu beitragen können. In der Vorbereitung der Sitzung einen Kompromiss, der auch juristisch verhält, einzubringen, geht etwas

zu weit. Dafür braucht man Zeit, und dafür sind die Kommissionen da.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 35

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR.

Detailberatung

§8 Abs. 5

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen den zweiten Satz zu streichen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: die BRK-Mehrheit folgt den Anträgen der BRK-Minderheit/RR.

Der Grosse Rat beschliesst

stillschweigend den Anträgen der BRK-Minderheit/RR zu folgen.

Detailberatung

§8a (neu)

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit hat sich in diesem Punkt mit dem Bau- und Gastgewerbeinspektorat ausgetauscht. Dabei hat sich herausgestellt, dass auch das Meldeverfahren oder das Kanalisationsbegehren Umbauten ermöglichen, die sich auf die Mietzinse auswirken können. Darum möchte die BRK-Mehrheit diese namentlich nennen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Der Regierungsrat findet, dass das ein übermässig grosser bürokratischer Aufwand sei, wenn diese Bewilligung ebenfalls unter diese Bedingungen gestellt werden. Deshalb möchten wir das streichen.

Zwischenfrage

André Auderset (LDP): Ist es nicht so, dass diese Kanalisationsbegehren oft einem Zwang entsprechen? Wenn jemand etwas umbauen will, verlangt die Verwaltung eine Kanalisationssanierung, so dass es nicht nur Verhältnisblödsinn ist, sondern gegen amtliche Anweisungen wäre, wenn man eine zusätzliche Bewilligung verlangen würde.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Da gebe ich Ihnen recht.

René Brigger (SP): Anlässlich der Abklärungen wurde uns klar, dass auch ein generelles Kanalisationsbegehren relevant ist. Wenn Sie eine Küchen- und Badsanierung vornehmen und die Fassade nicht verändern, dann brauchen Sie keine eigentliche Baubewilligung, die publiziert wird. Aber eine Bad- und Küchensanierung kostet pro Wohnung Fr. 40'000 bis Fr. 50'000, es kann auch noch teurer sein. Das braucht aber zumindest eine Kanalisationsbewilligung. Das ist mietzinsrelevant. Wie auch immer das Gesetz ausgestaltet wird, handelt es sich dabei um Eingriffe, die von diesem Gesetz umfasst werden müssen.

Es handelt sich dabei nicht um Peanuts, sondern um tagtägliches Brot, was viele Mieterschaften betrifft. Küche und Bad sind im engeren Sinn nicht bewilligungspflichtig, haben aber mietzinsmässig grössere Auswirkungen. Daher bitten wir Sie, der Mehrheit zu folgen.

Zwischenfrage

André Auderset (LDP): Nun habe ich gehört, dass der Umbau von Bad und Küche keine Baubewilligung braucht. Also fällt er ohnehin nicht unter das Gesetz. Dann will man also über den Bubentrick Kanalisationsbewilligung, die man verpflichtend machen muss, doch noch eine einführen für diese Umbauten?

René Brigger (SP): Das ist kein Bubentrick, sondern wir wollen das klar und deutlich ins Gesetz schreiben, weil es eben relevant ist.

Andreas Zappalà (FDP): Eigentlich wollte ich mich nicht melden, weil Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann schon alles gesagt hat und André Auderset mit seiner Zwischenfrage dies noch verdeutlicht hat. Es ist eine Komplizierung des Ganzen.

Nun steht ja im Text "in Zeiten der Wohnungsnot bedarf jeder baubewilligungspflichtige Umbau...". Die Küchen- und Badsanierung ist nicht baubewilligungspflichtig, also ist es doch ein Bubentrick, wenn man es über die Kanalisationsbewilligung laufen lässt. Die Kanalisationsbewilligung braucht man aus ökologischen Gründen, weil man nicht neue Geräte an alte Leitungen anschliessen soll, damit der Wasserverlust in der Liegenschaft nicht allzu gross ist. Aus diesem Grund braucht es die Kanalisationsbewilligung. Man muss Untersuchungen machen. Und dafür braucht es die Bewilligung.

Aber die Kanalisationsbewilligung an und für sich, resp. die Sanierung der Stränge, ist kein Mehrwert, der zu einer Mietzinserhöhung führt. Wenn man nun plötzlich Küchen- und Badsanierung unter dieses Gesetz stellen will, dann muss man beim baubewilligungspflichtigen Umbau handeln, aber nicht so.

Beat Leuthardt (GB): Es gibt den Bubentrick tatsächlich, aber dieser liegt heute auf der Seite des Bau- und Gastgewerbeinspektorat, das immer mehr auch tiefergehende Umbauten, Sanierungen und Abbrüche unter das vereinfachte Verfahren stellt. Das halten wir rechtlich nicht für zulässig. Es wird aber gemacht. Auch auf der Hauseigentümerseite sind Sie nicht mit allem einverstanden, was heute bewilligungspflichtig ist.

Hier geht es nicht darum, irgendwelche Vorteile unrechtmässig zu erlangen. Es geht gerade umgekehrt darum, einen gewissen Ausgleich zu schaffen. Nun langweile ich Sie noch einmal mit einer ständigen Parole aus unserem Abstimmungskampf. Wir haben immer nicht nur gesagt, dass der faire Vermieter und die faire Vermieterin nichts zu befürchten hat, sondern wir haben auch gesagt, dass wir Bewilligungsverfahren für alle möchten, aber die Durchführung der Bewilligung dann im vereinfachten Verfahren haben wollen. Ich hoffte, mit Leuten aus der SVP einig zu sein, die über das Bauinspektorat und dessen Bürokratisierung auch nicht einfach nur glücklich sind. Man könnte es auch so sehen, dass man grundsätzlich alles einer Bewilligung unterstellt, und wenn dann die Kontrolle kommt, kann es durchgewunken werden. Man kann an einem Nachmittag an einem Expressschalter die einfachen Bewilligungen erteilen, ohne grossen Stress. Das wäre ein kundenfreundliches Vorgehen aus dem Hause des Baudepartements. Das muss man nicht ins Gesetz schreiben.

Aber das wäre der Hintergrund, wie die Initiantinnen und Initianten das immer verstanden haben. Ich weiss, Sie kennen unsere Gedanken besser als wir, aber ich plädiere dennoch dafür, dass man hier alles unterstellt, auch verhindert, dass Missbräuche geschehen, wie das der bekannte Fussballer Embolo erreicht hat, indem er ein Haus teilabbrechen konnte mit einem angeblich nicht publikationspflichtigen Verfahren. Solche Missbräuche darf es nicht geben, und mit einem Expressschalter wäre auch die Klientel der anständigen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer bestens bedient. Da wären sie uns sogar noch dankbar. Es kann doch eigentlich nicht sein, dass der Mieterverband auch noch positive Arbeit für die Hauseigentümerseite leistet.

Roland Lindner (SVP): Wir müssen uns klar sein, was es heisst, wenn wir in Basel, wo es schon unheimlich viel Bewilligungen braucht, noch mehr Bewilligungen fordern. Wir wollen in Basel ja auch Wohnungen bauen für Leute, die nicht in Genossenschaften wohnen wollen. Ist das wirklich der Wille, dass man einem Hauseigentümer mit drei oder vier Wohnungen verbietet, seine Küchen umzubauen? Es macht sich doch kein Vermieter die Mühe, ein Bad zu sanieren wegen ein paar Franken mehr. Er will doch sein Haus in einem einigermaßen anständigen Zustand behalten. Das geht zu weit. Das ist der Grund, warum die Kommissionsminderheit das so belassen will.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 36

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR.

Detailberatung

§8a Abs. 2

Antrag

Hier liegen drei Änderungsanträge von David-Wüest Rudin, Lorenz Amiet und der BRK-Minderheit vor.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit findet hier die Variante des Regierungsrats sinnvoll.

Andreas Zappalà (FDP): Wir haben auf der einen Seite die Diskussion, wie viele Wohnungen unterstellt sein sollen. Die BRK-Mehrheit hat in ihrer Vorlage das weiter unten geregelt. Wir möchten das in einer eigenen lit. b machen, in der man festhält "Liegenschaften mit fünf oder weniger Wohnungen". Die Argumentation haben wir schon vorgebracht.

Beim Punkt c geht es darum, dass man verhindern will, dass eine Liegenschaft, die hauptsächlich oder vornehmlich durch die eigene Familie bewohnt wird, einer Regelung unterliegt, dass diese Eigentümer nicht dieser Bewilligung unterstehen.

Das dritte Anliegen ist das Kernanliegen. Bei der Initiative geht es ja auch um die Verdrängung, dass Mieter, die schon lange in einer Wohnung sind, nicht durch eine solche Sanierung verdrängt werden sollen. Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass eine Bewilligung erteilt werden muss, wenn die Sanierung im bewohnten Zustand erfolgt. Ob die Leute dann darin wohnen oder nicht spielt weniger eine Rolle, Tatsache ist einfach, dass die Wohnung weiter bewohnt werden kann, vor allem auch nach der Sanierung.

Hier gibt es eine bundesgerichtliche Rechtsprechung, dass der Eigentümer nicht einfach sanieren kann und der Mieterschaft danach kündigen darf. Das ist missbräuchlich, und in Bezug auf die Mietzinsgestaltung haben wir eine Mietzinskontrolle. Selbst die aktuellen Gesetzesbestimmungen sehen Beschränkungen vor, wie die Erhöhung dann stattfinden kann.

Aus unserer Sicht gibt es keinen Grund, keine Bewilligung zu erhalten, wenn der Eigentümer sagt, dass er in bewohntem Zustand saniert.

René Brigger (SP): Das ist ein wichtiger Antrag der Minderheit. Andreas Zappalà hat es etwas beschönigt. Dass es sich um Liegenschaften mit über fünf Wohnungen handelt ist oben schon bestimmt worden. Auch die Regierung geht davon aus. Von daher ist lit. b nicht so entscheidend. Diese ist die Folge. Nun kommt lit. c. "Keine Bewilligung braucht es für Sanierungen in Umbauten in Zeiten der Wohnungsnot inkl. Mietzinsfestsetzung von Gebäuden in Privateigentum mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise vom Eigentümer und/oder dessen Nachkommen bewohnt werden." Ein Nachkomme kann ein Enkelkind oder ein Sohn sein.

Diese lit. c ist ein Eingangstor, das die 34% zusammenschumpfen lässt. Wenn ein Privateigentümer keine Bewilligung will, dann muss er nur eine Wohnung einem Enkel vermieten, und dann ist die Bewilligungspflicht aufgelöst.

Wenn man von einem Bubenrick reden will, dann muss man das in diesem Zusammenhang tun. Das kann wirklich nicht ernsthaft gemeint sein. Ausgenommen sind zwar die Investoren, weil diese keinen Nachkommen vermieten können. Aber auch in grossen Häusern kann eine Handänderung gemacht werden, einen Nachkommen einbringen, sanieren und dann wieder verkaufen. Da ist winkeladvokatmässig etwas reingedrückt worden. Lit. c müssen Sie einfach streichen, Sie machen sich damit in der kommenden Abstimmung sonst lächerlich.

Lit. d ist eine interessante Bestimmung. Dafür habe ich ein gewisses Verständnis. Denn die Leute haben Angst, vertrieben zu werden. Leider kamen diese Gespräche nicht zustande. Entscheidend ist, dass eine Sanierung korrekt verläuft, aber die Leute wollen in den Wohnungen bleiben. Deshalb ist dieser Anreiz positiv. Aber auch lit. d ist ein Scheunentor. Sie können das Gesetz meines Erachtens schreddern, zumindest für die privaten Eigentümer, wenn Sie das durchgehen lassen wollen.

Pascal Messerli (SVP): Ich verstehe nicht, warum von der linken Seite eine Schärfe eingebracht wird. Es geht um Sanierungen. Das ist wichtig. Es braucht nicht nur günstigen und bezahlbaren Wohnraum, es braucht auch einen gewissen attraktiven Wohnraum. Es kann nicht im Ernst gemeint sein, dass die Eigentümer 15 Jahre alte Küchen nicht sanieren, weil man überall strenge und bürokratische Bewilligungen schafft. Dann werden schlussendlich die Wohnungen unattraktiv. Es ist ein weniger starker Eingriff in die Wohnungen als bei einem Abbruch, und dann macht es doch Sinn, dass man hier moderate Ausnahmebestimmungen zulässt. Das ist absolut moderat, wenn man den Antrag mit dem der BRK-Mehrheit vergleicht. Letzterer will ein völlig starres Gesetz, welches keine Abwägungen mehr zulässt.

Dementsprechend macht der Ausnahmekatalog der Kommissionsminderheit durchaus Sinn, weil Sanierungen wichtig sind und im Sinne der Mieter. Wenn Sie hier keine Ausnahmen zulassen, dann werden die Eigentümer bald viel weniger investieren und weniger sanieren. Das tut im Übrigen auch dem Klima nicht gut. Dementsprechend kann man hier wirklich den attraktiven Wohnraum etwas hervorheben und bei den Sanierungen gewisse moderate Ausnahmen zulassen.

Ich bitte Sie, dem Bericht der Minderheit zu folgen.

Salome Hofer, Grossratspräsidentin: Wir fahren mit der Debatte fort. Wir sind stehen geblieben bei § 8a Abs. 2. Mittlerweile wurde Ihnen ein Antrag der GLP ausgeteilt. Ich empfehle Ihnen, bei der Abstimmung besonders aufmerksam zu sein, es wird nicht einfacher.

Der Statthalter hat mich gerade darauf aufmerksam gemacht, dass ich eine weitere Erschwernis noch nicht erwähnt habe. Es liegt Ihnen ein zweiter Antrag vor von Lorenz Amiet. Auf dem Antrag von Lorenz Amiet steht, dass er sich auf § 8b beziehe. Das ist ein Fehler. Der Antrag bezieht sich sowohl auf § 8a wie auf § 8b. Der korrekte Antrag liegt uns hier vor. Wenn jemand darauf beharrt, dass wir den korrekten Antrag noch einmal ausdrucken, können wir das machen. Es geht aber lediglich darum, dass oben in der Ihnen vorliegenden Version nur § 8b steht und nicht § 8a und b. Inhaltlich gibt es keine Anpassung.

Das Gleiche bezieht sich auch auf den Antrag von David Wüest-Rudin, der den Antrag nur in Bezug auf § 8a gestellt hat aber § 8b mitmeint.

Wir werden die Anträge an entsprechender Stelle behandeln resp. die Eventualabstimmungen vornehmen.

Nun fahren wir fort mit der Behandlung des § 8a Abs. 2.

Tonja Zürcher (GB): Ich möchte darauf eingehen, welche Diskussionspunkte schon vor der Mittagspause genannt wurden. Nun wurde noch weiteres eingebracht.

Mit diesem Änderungsantrag der Bürgerlichen wird der Vorschlag des Regierungsrats noch einmal massiv verschlechtert. Wenn wir das so annehmen, fallen wir noch einmal deutlich unter den Drittel der geschützten Situationen zurück. Nun kommen die Änderungsanträge von GLP und Lorenz Amiet hinzu, die in einem Einzelpunkt dieser grossen Aufweichkampagne, die hier läuft, eine klitzekleine Aufweichung bringt. Alle diese Anträge sind so oder so schlechter als das, was der Regierungsrat vorschlägt. Es handelt sich nicht um einen Kompromiss, der eine Verbesserung bringen wird, die Verschlechterung ist einfach ein ganz klein wenig weniger schlimm.

Wir bleiben also bei der Mehrheit, bei der Ausmehrung spielt es nicht wirklich eine Rolle, wofür Sie stimmen.

Andreas Zappalà (FDP): Ich habe reagiert auf die verschiedenen Voten in diesem Raum, die den Eindruck entstehen lassen, dass der HEV und der SVIT hier diese Gesetzesvariante der BRK-Minderheit geschrieben hätten. Das ist keinesfalls so. Wir als Verbände waren an dem Hearing, danach hat weder der SVIT noch der HEV irgendwelchen Kontakt mit einzelnen Grossräten und Grossrätinnen gehabt. Ich selber war gar nicht an der Beratung der Kommissionsminderheit dabei, weil ich in den Ferien war. Ich habe selber gar nicht mitgewirkt bei der Lösung der Minderheit.

Nachdem an lit. c diverse Kritik aufkam, kam der Änderungsantrag von Lorenz Amiet, und die bürgerlichen Fraktionen würden den Antrag von Lorenz Amiet gegenüber der BRK-Minderheit unterstützen. Anstatt "teilweise" würde es dann "mehrheitlich" heissen.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Bei diesem Paragraphen sind wir der Meinung, dass man pragmatisch vorgehen muss und Flexibilität zeigen muss, wo es geboten ist. Aber die vorgeschlagenen lit. b, c und d finden wir zum Teil richtig, zum Teil gehen sie uns zu weit. Lit. b betrifft die Einfamilienhäuser und Liegenschaften mit fünf und weniger Wohnungen. Das ist das, was wir weiter oben schon festgelegt haben. Zu lit. d betreffend Umbau und Sanierung im bewohnten Zustand hat René Brigger schon angedeutet, dass ein gewisses Verständnis vorhanden ist, es ist die Fokussierung auf das, was die Bevölkerung wollte. Man möchte Leerkündigungen verhindern, man möchte verhindern die Sanierungen im Zusammenhang mit Wohnungskündigungen. Wenn die Mieterschaft in der Wohnung bleiben kann, werden diese Fälle anders behandelt als wenn der Mieterschaft gekündigt wird.

Bei lit. c wurde richtig angemerkt, dass das tatsächlich ein Einfallstor dafür ist, Nachkommen zu platzieren oder selber drin zu wohnen, um Bewilligungen zu umgehen. Das finden wir nicht notwendig und auch nicht sachgerecht. Das kann man tatsächlich streichen, und zwar der Klarheit halber vollständig. Wenn ein Gebäude fünf oder mehr Wohnungen hat, zum Beispiel acht Wohnungen, müssten bei "mehrheitlich" bewohnt fünf Mietparteien von der Familie sein. Selbst wenn das so wäre, muss man in den Einzelfällen nicht unbedingt eine Bewilligungspflicht verhindern. Es ist einfach, klarer und nachvollziehbarer, lit. c zu streichen, resp. entgegen dem Antrag der Minderheit diese nicht einzufügen. Wir sind dafür, lit. b und d einzufügen, b würde zu c, lit. c ist nicht nötig und nicht sachgerecht.

Thomas Grossenbacher (GB): Ich möchte auf das Votum von Pascal Messerli eingehen und insbesondere auf seine Aussage, dass energetische Massnahmen mit diesen Vorkehrungen von unserer Seite nicht mehr möglich seien. Ich möchte in diesem Zusammenhang auf eine Studie des Bundesamts für Energie verweisen. Diese Studie zeigt sehr deutlich auf, dass nach entsprechenden energetischen Massnahmen die Mieter zwar Energie und Geld sparen, die Mieten dann aber doch erhöht werden. Der Grund ist, dass diese Studie eindeutig den entscheidenden Punkt aufzeigt, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer die Energiesanierung für eine Rundumerneuerung benutzen, eigentlich missbrauchen und dass gerade mit dem Renovieren von Küche und Bad die Preise entsprechend steigen. Genau darauf haben wir Rücksicht genommen bzw. Vorkehrungsmassnahmen in unserem Vorschlag der BRK-Mehrheit aufgenommen, um dies zu verhindern. Wir möchten keine Luxussanierungen, und ich finde es wichtig, dass man sich dessen bewusst ist. Der Vorschlag der BRK-Mehrheit ist auch ein grüner Vorschlag.

Lorenz Amiet (SVP): Ich spreche gleich für beide Ziffern. Warum reiche ich diesen Antrag ein, obwohl auch ich kein Freund von Spontanträgen bin? Erstens weil dieser Text auf meinem Mist gewachsen ist, und zweitens weil mich die Einwände von René Brigger durchaus überzeugt haben. Von Scheunentor zu sprechen ist vielleicht etwas überzeichnet, aber dass man theoretisch mit diesem Passus Missbrauch betreiben kann, sehe ich durchaus. Ich habe mich diesbezüglich auch mit Andreas Zappalà abgesprochen und möchte kurz erklären, warum wir trotzdem die lit. c mit der Änderung beibehalten wollen.

Stellen Sie sich ein Mehrgenerationenhaus vor. Vier Generationen wohnen unter dem gleichen Dach, belegen vier Wohnungen. Dann gibt es noch zwei, drei weitere Wohnungen in der Liegenschaft, vielleicht noch eine Dachmansarde. Dann stellt sich die Frage, ob ein solches Gebäude, wenn es saniert wird, unter diesen Paragraphen gesetzt wird oder nicht. Wir sind der Überzeugung, dass es nicht in der Idee des Paragraphen liegt, dieses Gesetz eins zu eins anzuwenden, wenn in einem solchen Haus mehrheitlich Familienangehörige wohnen und nur einzelne Wohnungen vermietet sind.

Ich gebe es zu, dass dies nicht besonders häufig der Fall sein wird, es wird nicht besonders viele solche Häuser geben in Basel, aber der Fall existiert, und für diesen Fall sollten wir uns vorsehen. Deshalb bitte ich Sie, den Antrag zu unterstützen, dass in lit. c "teilweise" durch "mehrheitlich" ersetzt wird.

Beat Leuthardt (GB): Zu lit. c: Im ursprünglichen Kontext haben wir schon darüber gesprochen, auch wenn das die Mehrheitsverhältnisse verändert. Nun kommen Vorschläge, die ich persönlich auch als verwässernde Vorschläge betrachte, auch wenn sie möglicherweise gut gemeint sind. Es ist immer das gleiche Problem. Es geht nicht darum, einzelne zu privilegieren, es geht jetzt um die Bewilligungspflicht. Wenn Sie dann Modalitäten ändern möchten, dann schauen wir das an im Zusammenhang mit dem Erteilen der Bewilligung. Die Bewilligung kann auch sehr erleichtert erteilt werden. Es steht nirgends in der Kantonsverfassung, dass in Basel immer und überall sehr bürokratisch ablaufen muss, man kann das auch sehr unbürokratisch lösen. Aber bitte hören Sie auf, verwässernde Vorschläge zu machen, die uns alle nur verwirren.

Was heisst mehrheitlich? Sie haben drei Einzimmerwohnungen, die Sie dann im Eigenbedarf besetzen. Das kennen wir ja alles aus dem Mietrecht. Das ist nicht zielführend. Und die grossen Wohnungen werden dann anders vergeben. Diesen Trick haben wir bei den Häuschen im Spalengraben, wo man unter dem Vorwand, etwas Wohnanteil zu schaffen, oben tolle Attikawohnungen schafft und unten alles auskernt und abreisst.

Bitte respektieren Sie, dass die Verfassung eine umfassende Bewilligungspflicht verlangt und dass die Modalitäten dann anders geregelt werden können. Bitte lehnen Sie beide Anträge ab.

Lit. d bereitet mir noch mehr Sorgen. Es geht um dasselbe, immer um die Bewilligungspflicht. Was würde geschehen, wenn Sie das als Ausnahme zulassen würden? Es klingt zwar gut, und es würde auch bei einigen betroffenen und geplagten Mietparteien verfangen. Aber es gibt überhaupt keine Regulierungsmechanismen, und wir wollen ja gerade Regulierungsmechanismen. Wir möchten nicht unter dem Deckmäntelchen einer ökologischen Sanierung Umbauten schaffen, die zur Renditesteigerung führen, die im Endeffekt die Mietparteien tragen, auch wenn gewisse Mietparteien drin bleiben können. Schauen Sie, was mit dem Asbest passiert. Das ist so ein Killerargument. Mit Asbest vertreiben Sie die Leute.

Wir möchten Sanierungen, die massvoll sind, die unmittelbar anstehen, aber keine *nice-to-have*, nicht etwas, das nur der Renditesteigerung oder vorwiegend der Renditesteigerung des Vermieters dient. Pascal Messerli und andere versuchen immer wieder, das kleinzureden mit der Begründung, das seien ja nur Einzelfälle. Das mag sogar sein, aber selbst wenn. Sie ermutigen hier Leute. Es kommen grosse Investoren, sie arbeiten auf eine unmoralische Art und Weise und was geschieht? Kleine Erbgemeinschaften, kleine Eigentümerinnen und Eigentümer fühlen sich genötigt, nachzuziehen, oder selbst wenn sie moralisch korrekt sind, hören sie aus ihrem Umfeld, dass sie ja dumm seien, nicht mehr Miete einzuholen. Dieser Effekt ist nicht zu unterschätzen. Niemand ist vor der Versuchung gefeit, eine Hunderternote, die er findet, vielleicht doch zu behalten.

Stefan Wittlin (SP): Ich möchte noch etwas zu lit. d sagen im Zusammenhang mit den Änderungsanträgen, die ja durchaus eine leichte Verbesserung bringen. Wir finden den Änderungsantrag von David Wüest-Rudin grundsätzlich gut, aber wir können diesen § 8a auch in geänderter Form nicht überweisen, weil die lit. d gefährlich ist. Sie klingt grundsätzlich gut, weil man meinen könnte, dass das Hauptziel, dass die Menschen in ihren Wohnungen bleiben können, erreicht sei. Das stimmt aber nur bedingt, weil gerade bei Gesamtsanierungen können die Investitionen pauschal auf die Mieten überwältigt werden, und dann ist die Frage, ob die bestehenden Mieterinnen und Mieter sich diese neue Miete leisten können oder nicht. Das entscheidet dann darüber, ob sie bleiben können oder nicht. Deshalb muss auch in diesem Fall die Mietzinskontrolle greifen.

Andreas Zappalà (FDP): Ich bin mir nicht sicher, ob ich das Votum richtig verstanden habe. Es geht ja hier um die Bewilligung. Wir sagen, es brauche keine Bewilligung, wenn im bewohnten Zustand saniert wird. Das ist ja eigentlich das, was uns Jörg Vitelli immer sagt, dass die Genossenschaften wissen, wie man saniert, nämlich mit den Mietern in der Wohnung, und die Privaten sollten daraus lernen. Das machen wir jetzt, deshalb ist diese Bestimmung in das Gesetz aufgenommen, dass auch die Privaten dafür sorgen sollen, dass sie mit den Mietern in der Wohnung umbauen können. Diese werden nicht massive Sanierungen machen, wenn es nicht rentiert.

Beat Leuthardt (GB): Der Artikel 14 der Verordnung aus dem OR spricht gegen das, was vorher gesagt wurde. Die Sanierung ohne Bewilligung kann dann frei walten und schalten und zu den Erhöhungen führen, von denen Stephan Wittlin als Bedrohung sprach.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich bitte Sie, der BRK-Mehrheit zu folgen und damit der Regierung. Vor allem lit. c öffnet Tore, und der Artikel ist sehr unbestimmt, es geht zu weit, wenn es keine Bewilligung braucht. Und auch wenn im bewohnten Zustand umgebaut wird, stellt sich die Frage, ob das für die Mieter zumutbar ist. Und ohne Bewilligung wird nachher der Mietzins nicht kontrolliert. Das geht wirklich zu weit. Bitte lehnen Sie diese Anträge ab.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: zieht den Antrag zurück und unterstützt den Antrag von Lorenz Amiet.

Eventualabstimmung

§8a Abs. 2 Antrag Lorenz Amiet gegenüber Antrag von David Wüest-Rudin

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag David Wüest-Rudin, NEIN bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag Lorenz Amiet.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 37

46 NEIN

2 ENT

46 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Mit Stichentscheid der Präsidentin eventualiter dem Antrag Wüest-Rudin weiter zu folgen.

Abstimmung

§8a Abs. 2

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag Wüest-Rudin, NEIN bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Mehrheit

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 38

48 NEIN Korrektur 46 gemäss Schreiben des Ratsbüros im Protokoll-Anhang)

0 ENT

48 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag von David Wüest-Rudin (gemäss Schreiben des Ratsbüros im Anhang).

Detailberatung

§8a Abs. 3 lit. b

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt den zweiten Satz zu streichen. Der Regierungsrat beantragt „drei oder weniger“ durch „eine geringe Anzahl“ zu ersetzen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Auch hier möchte die BRK-Mehrheit aus Stringenzgründen die Zahl von drei oder weniger Wohnungen verankern.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich möchte gerne etwas Allgemeines zum Rückkehrrecht präzisieren. Das Rückkehrrecht beruht auf einer gegenseitigen Vereinbarung zwischen Mietern und Vermietern. Das ist nur so möglich, da sonst das OR gilt. Im Gegensatz zur Mietzinskontrolle ist keine Kontrolle in Bezug auf die Einhaltung des Rückkehrrechts durch die PKM vorgesehen.

Das Gesetz enthält Sanktionsmöglichkeiten bei festgestellter Überschreitung der maximalen Mietzinsaufschläge. Ein mietrechtlicher Anspruch für die Mietparteien zum Beispiel auf Mietzinsherabsetzung besteht aber nicht. Der Vermieter wird mit Busse sanktioniert, ohne dass von der paritätischen Kommission für Mietwohnraum festgestellte Vorstösse eine

Auswirkung auf den Mietzins haben. Die von der PKM geprüften Mietzinsaufschläge sind für die staatliche Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten in einem allfälligen mietrechtlichen Verfahren nicht verbindlich. Dieses Vorgehen, und eben nur dieses Vorgehen, ist bundeskonform.

Andreas Zappalà (FDP): Wenn ich richtig verstanden habe, diskutieren wir jetzt § 8a Abs. 3 lit. b. Und wenn ich auch richtig verstanden habe, ist § 48a Abs. 2 lit. b gestrichen. Wir haben beantragt "fünf Wohnungen". Und nun diskutiert man "drei Wohnungen" oder die Regierungsvariante. Wir sind der Meinung, dass hier diese fünf Wohnungen wieder hineinkommen müssten, sonst kann es ja nicht stimmen.

Wenn dem nicht so ist, beantragen wir, der Variante des Regierungsrats zu folgen, mit dem Begriff "eine geringe Anzahl".

Beat Leuthardt (GB): Ich habe eine Verständnisfrage. "Eine geringe Anzahl" - bedeutet das nun mehr oder weniger als drei? Wie würden Sie diese unbestimmten Rechtsbegriffe definieren?

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Wir haben den Begriff "eine geringe Anzahl" vorgeschlagen, wobei die Anzahl dann in der Verordnung festgelegt wird.

Jeremy Stephenson:

Ich kann bekräftigen, dass wir auf diese Streichung in lit. b, die wir vorgesehen haben, verzichten. Wir schwenken ein auf die regierungsrätliche Version. Allerdings ist diese nicht konsequent, da wir genau die ähnliche Gesetzesbestimmung schon hatten. Die Regierung hat anstelle von "nur eine geringe Anzahl von Wohnungen" "fünf oder weniger Wohnungen" genommen. Das müssten wir hier ebenfalls tun.

Ackermann, Elisabeth, RR PD:

Ja, wir hatten schon immer diesen Vorschlag. Die Anzahl fünf kam von der BRK-Minderheit. Ich denke, dass dieses Gesetz nach der Beratung eine zweite Lesung nötig hätte, damit solche Unklarheiten bereinigt werden können.

Stephenson, Jeremy:

Vielleicht habe ich mich falsch ausgedrückt. Es war nicht der regierungsrätliche Vorschlag, sondern wir haben heute Morgen darüber abgestimmt. Und anstelle von "wenigen Wohnungen" haben wir die Zahl "fünf oder weniger Wohnungen" genommen. Das ist somit in Stein gemeisselt. Das müssen wir konkret so übernehmen.

Ich bekommen den Hinweis, dass ich einen entsprechenden Antrag stellen muss.

Die Sitzung wird für zwei Minuten unterbrochen, damit Jeremy Stephenson den Antrag schriftlich einreichen kann.

Hofer, Salome:

Der Antrag liegt mittlerweile schriftlich vor. Wir sind immer noch bei § 8 Abs. 3 lit. b. Zum letzten Satz liegt nun ein Eventualiterantrag vor. Die Regierung beantragt folgenden Wortlaut des Satzes: "Ausgenommen sind Fälle, die nur eine geringe Anzahl Wohnungen aufweisen." Die BRK-Minderheit möchte folgende Formulierung: "Ausgenommen sind Fälle, die nur fünf oder weniger Wohnungen aufweisen."

Eventualabstimmung

§8a Abs. 3 lit. b

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 39

43 NEIN

2 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

eventualiter dem Antrag der BRK-Minderheit zu folgen.

Abstimmung

§8a Abs. 3 lit. b

JA heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Mehrheit

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 40

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§8a Abs. 4

§8b Abs. 1

§8b Abs. 2 erster Satz (drei oder fünf Jahre)

Antrag

Die BRK-Mehrheit und der Regierungsrat beantragen gemäss Synopse. Die beiden Versionen unterscheiden sich zwischen "drei Jahren" der BRK-Minderheit und "fünf Jahren" in der Version des Regierungsrates.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Ich will es nicht komplizierter machen, aber Abs. 2 der BRK-Minderheit bedingt noch eine zusätzliche Änderung, nämlich "drei anstatt fünf Jahre ab der definitiven Nutzungsfreigabe". Dann kommen die lit. a, b und c.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit findet, dass fünf Jahre nicht viel sind, drei Jahre sind definitiv zu kurz.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich schliesse mich der BRK-Mehrheit an, drei Jahre sind zu kurz, für die Kontrolle wären fünf Jahre nötig.

Andreas Zappalà (FDP): Fünf Jahre sind für uns zu lang. Mit diesen drei Jahren orientieren wir uns am Mietrecht, dort gibt es eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren, und wir denken, dass dies auch für die Mietzinskontrolle genügen muss.

René Brigger (SP): Es gibt noch eine zweite Differenz, nämlich in Bezug auf die Definition des Beginns dieser x Jahre. Die Mehrheit würde das gerne so definieren, dass diese ab der definitiven Nutzungsfreigabe laufen. Eine weitere Differenz ist die Anmerkung im Grundbuch.

Drei Jahre sind wirklich sehr kurz. Mietrechtlich stimmt es zwar, wenn die Mieterschaft in einem Mietverfahren obsiegt hat, gilt nach OR drei Jahre. Die Frage nach dem Beginn ist wichtig. Der Beginn setzt ab Mietereinzug ein oder ab Fertigstellung der Sanierung. Daher scheint mir der Zeitpunkt des Beginns zeitlich relevant. Drei Jahre sind deshalb so gut wie nichts. Schon fünf Jahre sind nicht viel, aber das ist das Mindeste.

Beat Leuthardt (GB): Bitte bedenken Sie, dass jeder institutionelle Anleger einen Atem hat, der weit über die drei oder auch fünf Jahre hinaus geht. Fünf Jahre sind ein Geschenk. Wenn Sie unter diese fünf Jahre gehen wollen, können Sie die Regelung gleich streichen, denn dann kann jeder beliebig machen, was er will. In Genf sind es fünf bis zehn Jahre. Das ermuntert Sie natürlich nicht, von den drei Jahren abzurücken.

Überlegen Sie sich, wie die institutionellen Anleger funktionieren. Schauen Sie wie die Credit Suisse 26 Millionen in Zürich anlegt. Schauen Sie doch bitte ein Mal auf die Relationen.

Abstimmung

§8b Abs. 2 erster Satz (drei oder fünf Jahre)

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit (3 Jahre), NEIN bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates (5 Jahre)

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 41

48 NEIN

0 ENT

45 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates.

Mark Eichner (FDP): Hätten Sie nicht auch gegen die Regierung ausmehrten sollen, wo der Start der Frist nicht so definiert ist?

Antrag

§8b Abs. 2 lit. a) - c)

Die BRK-Minderheit beantragt gemäss Synopse, Lorenz Amiet gemäss vorliegendem Antrag sowie David Wüest-Rudin gemäss vorliegendem Antrag.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: zieht ihren Antrag zugunsten des Antrags von Lorenz Amiet zurück

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit möchte diese Mietzinskontrolle wirklich griffig umsetzen, das wurde immer wieder betont. Es braucht dafür aus Sicht der BRK-Mehrheit einen Grundbucheintrag. Das Grundbuch- und Vermessungsamt hat gegenüber der Kommissionsmehrheit dargelegt, dass eine Anmerkung im Grundbuch aufgrund einer kantonalen Vorschrift möglich ist und die Gebühr von Fr. 100 soll dann gemäss § 8d vom Kanton getragen werden.

René Brigger (SP): Sind wir nun bei Abs. 2, bei der Frage, ab wann die fünf Jahre gelten, und beim Grundbucheintrag? Dann kommen a, b und c. Da möchte ich doch zumindest beliebt machen, dass c gestrichen wird. Die gleiche Formulierung haben wir auf Antrag der GLP bei § 8 Abs. 2 lit. c auch gestrichen. Daher scheint es mir sinnvoll, lit. c hier auch zu streichen. Die Nutzungsfreigabe und Grundbuchanmerkung müssen wir meines Erachtens auch ausmehrten.

Pascal Messerli (SVP): Die SVP-Fraktion vertritt eine ähnliche Argumentation wie bei § 8a. Wir sind nicht der Meinung, dass wir hier ein starres Gesetz schaffen sollten, sondern hier sollten auch Ausnahmen möglich sein. Diese Ausnahmen sind in lit. a, b und c möglich. Es ist absolut möglich und rechtens, dass wir bei den Neubauten diese Mietzinskontrolle nicht zwingend einführen müssen, man soll den Eigentümer ja nicht bestrafen, wenn er mehr Wohnraum schaffen will. Das sollte auch im Sinne der Initianten sein. Wir sind auch nicht dafür, hier die Einfamilienhäuser dazuzählen. Bei lit. c geben wir dem Antrag von Lorenz Amiet recht. Sollte dieser scheitern am Antrag der GLP, würden wir im Vergleich zur Kommissionsmehrheit dem Antrag der GLP folgen.

Eventualabstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag von Lorenz Amiet, Nein bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag von David Wüest-Rudin.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 42

48 NEIN

1 ENT

45 JA

Der Grosse Rat beschliesst

eventualiter dem Antrag von David Wüest-Rudin zu folgen.

Eventualabstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag Wüest-Rudin; NEIN bzw. - heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 43

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

eventualiter dem Antrag Wüest-Rudin weiter zu folgen.

Abstimmung

JA heisst Zustimmung zum Antrag David Wüest-Rudin, NEIN heisst Zustimmung zum Antrag der BRK Mehrheit.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 44

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Dem Antrag David Wüest-Rudin zuzustimmen.

Detailberatung

§8b Abs. 3

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen im ersten Satz die Ergänzung „im Einzelfall“ sowie einen zweiten und dritten Satz hinzuzufügen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Für die BRK-Mehrheit ist es hinfällig, wenn man nur Einzelfälle überprüft. Es braucht wirklich eine griffige Mietzinskontrolle, wie es die Initiative fordert.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Es ist nicht gemeint, dass nur punktuell geprüft wird, sondern dass im Einzelfall geprüft wird, was etwas anderes heisst. Ich habe Sie so verstanden, dass Sie meinen, dass nur stichprobenartig geprüft wird. Das ist damit nicht gemeint, sondern gemeint ist, dass jeder Fall einzeln geprüft wird.

Andreas Zappalà (FDP): Ob es "im Einzelfall" heisst oder nicht, spielt in der Praxis vermutlich keine grosse Rolle, weil die Mietzinskontrolle einfach stattfinden wird. Für uns ist aber ein wichtiger Punkt, dass es nicht sein kann, dass die Schlichtungsstelle nachher noch einmal prüft und allenfalls zu einem anderen Ergebnis kommt, nachdem die PKM diese Prüfungen vorgenommen hat. Aus diesem Grund sind wir der Meinung, dass dort, wo die PKM schon geprüft hat, diese Prüfung verbindlich sein muss für die Schlichtungsstelle.

Wenn man auf Art. 14 Abs. 4 VMWG verweist, dann sind diese Fälle sicher ausgenommen, wo ein Mieter einfach eine generelle Mietzinserhöhung macht oder wo er an Orts- und Quartierüblichkeit anpasst. Diese Fälle fallen dann alle weg.

René Brigger (SP): Andreas Zappalà hat angemerkt, dass der Einzelfall nicht so entscheidend ist, hingegen die beiden Anträge der Minderheit schon. Dass das nach Sanierungen für die Schlichtungsstelle massgebend sein soll, scheint mir an sich logisch, aber es ist eine Verdoppelung wie am Anfang des Gesetzes, wo wir diskutiert haben, ob die PKM mit genügend Ressourcen ausgestattet werden soll.

Zu Abs. 3: Wir haben eine öffentlich-rechtliche Mietzinskontrolle bei Sanierungen, bei Investitionen. Wenn man da Art. 14 Abs. 4 VMWG anfügen will, habe ich Bedenken, ob da nicht eine Bundesrechtswidrigkeit vorliegt. Es ist ja nicht bestritten, dass man der Vermieterschaft nach allgemeinen Bestimmungen den Mehrwert überwälzen kann. Das haben wir in § 8c ausführlich dargestellt. Das ist nur ein kleiner Aspekt.

Tonja Zürcher (GB): Was hier als kleine Änderung eingefügt wird, ist absolut entscheidend. Ich bitte Sie, aufzupassen. Hier geht es darum, wie stark die Mietzinse in Zukunft erhöht werden dürfen, wonach sich das richten soll. Was hier die Minderheit vorschlägt heisst genau das gleiche, was bis jetzt gültig ist. Also gibt es überhaupt keinen zusätzlichen Schutz. Also bitte ich Sie, den Minderheitsantrag abzulehnen.

Andreas Zappalà (FDP): Ich habe noch eine Bemerkung zum zweiten Absatz im Abs. 3, in Bezug auf die Verbindlichkeit.

Wir haben das aufgenommen, weil im Hearing gesagt wurde, dass für die Schlichtungsstelle nicht verbindlich sei, was die PKM dann entscheidet. Aus diesem Grund haben wir die Formulierung hineingekommen. Wenn allgemein die Meinung vorherrscht, dass es verbindlich sein muss aus staatsrechtlichen Gründen, dann haben wir nichts gegen die Streichung. Aber in der Kommissionsberatung wurde eben das Gegenteil ausgeführt, wenn ich mich richtig entsinne kam dies sogar von der Schlichtungsstelle oder vom Präsidialdepartement.

Abstimmung

§8b Abs. 3 Ergänzung "im Einzelfall"

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 45

45 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Änderungsantrag der BRK-Minderheit/RR "im Einzelfall" einzufügen.

Abstimmung

§8b Abs. 3 Einfügen zweiter und dritter Satz

JA bzw. + Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 46

44 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§8 Abs. 4

Antrag

Der Regierungsrat beantragt gemäss Synopse.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Wir haben das so festgelegt im Ratschlag, aber wenn es so kommt, wie es BRK-Mehrheit und BRK-Minderheit wünschen, dann werden wir das in der Verordnung festhalten. Es muss nicht unbedingt im Gesetz stehen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Hier hat sich ein Fehler in der Synopse des Berichts der BRK-Mehrheit eingeschlichen. Abs. 4 in der Kolonne des Ratschlags wurde aus Versehen mit dem Abs. 4 aus § 8a ersetzt. Dies entspricht nicht der Absicht der BRK-Mehrheit, macht inhaltlich auch keinen Sinn. Wir haben uns im Vorfeld der Debatte schon mit dem Sprecher der BRK-Minderheit und dem Fraktionssprecher der bürgerlichen Parteien abgesprochen. Sie sehen das auch nicht anders. Wir folgen hier dem Antrag des Regierungsrats, mit dem dieser Fehler behoben wird.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Ich kann den Ausführungen von Alexandra Dill folgen.

Der Grosse Rat beschliesst

stillschweigend dem Antrag des Regierungsrates zu folgen.

Detailberatung

§8b Abs. 5

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen „insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge“ anzufügen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit möchte die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge gesondert regeln mit folgendem § 8c, direkt im Gesetz und nicht in der Verordnung.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Wir schlagen vor, dass das in der Verordnung geregelt wird. Wenn die BRK-Mehrheit obsiegt, muss man es dann halt im Gesetz regeln, im nachfolgenden Artikel.

René Brigger (SP): § 8c formuliert aus, wie wir uns das vorstellen. Es ist aber nichts anderes als das, was mehrheitlich unter § 8b Abs. 3 von Art. 14 Abs. 4 VMWG indirekt übernommen wurde. Wenn das durchkommt, frage ich mich schon, ob das stimmig ist, und ob wir nicht eine zweite Lesung machen müssen. Auf dem Verordnungsweg geht das. Aber oben ist knapp mehrheitlich beim Mietzinsaufschlag ein Verweis auf das Mietrecht gemacht worden. Das finde ich etwas seltsam und nicht stimmig. Daher bitte ich Sie dem Antrag der Mehrheit zu folgen.

Andreas Zappalà (FDP): Es ist vom System her nicht so viel anders, als was in § 8c steht. Dort wird die Mischung auch gemacht, indem man von einem pauschalen Mietzinsaufschlag ausgeht, den der Regierungsrat festlegt. Das steht auch so im Text der BRK-Mehrheit. Weiter unten steht dann, wie die Wertvermehrung berechnet werden muss. Das ist bei uns die gleiche Systematik. Wir sagen, wie die Wertvermehrung berechnet werden muss, aber der Regierungsrat sieht einen maximalen Mietzinsaufschlag vor, und das ist die Bremse, die hier eingeführt wird. Ich sehe im Moment nicht, was hier nicht stimmig sein soll gegenüber § 8c, der vom gleichen System ausgeht.

Patrick Hafner (SVP): Ich meine, dass wir den Zusatz der BRK-Minderheit und des Regierungsrats in § 8b Abs. 5 dem § 8c der BRK-Mehrheit gegenüberstellen müssten, denn dies ist ja der Ersatz dafür.

Beat Leuthardt (GB): Das Problem von Patrick Hafner löst sich vermutlich von selbst. Ich bin der Meinung, dass der Zusatz, der von der Regierung und der BRK-Minderheit vorgeschlagen wird, bundesrechtswidrig ist, weil er keinen Spielraum lässt und ins Bundeszivilrecht eingreift. Aber selbst wenn ich nicht recht haben sollte, möchte ich dringend bitten, darauf zu verzichten, dies auf dem Verordnungsweg zu regeln. Ich würde dringend darum bitten, im Gesetz selber zumindest die wesentlichen Grundsätze festzuschreiben. Es wird sehr willkürlich in der Anwendung, wenn das nicht im Gesetz, sondern in der Verordnung steht. Ich gebe ungern zu, dass der Vorschlag der BRK-Mehrheit unter § 8c nicht meinen grossen Gefallen findet. Wir hätten viel einfacherere und zielführendere Vorschläge in der Gruppe mit HEV und SVIT erarbeitet. Das ist nun aber hinfällig, und ich möchte keinesfalls die Bemühungen der BRK-Mehrheit schmälern. Ich denke, dass die Voraussetzungen des Ratschlags schon so schlecht sind, dass hier nur noch das Bestmögliche herausgeholt werden kann.

Ich erinnere auch daran, dass das beste Modell Genf ist. Da hat man nämlich die Bandbreite der minimalen oder maximalen Mietzinse ins Gesetz geschrieben. Das hatte zur Folge, dass das als Richtschnur angewandt wurde. Es hatte auch zur Folge, weil es flexibel genug war, Ausnahmen zuzulassen, dass es vom Bundesgericht nie beseitigt oder gerügt werden musste, und es hatte vor allem zur Folge, dass überhaupt eine dämpfende Wirkung auf dem Genfer Mietzinsmarkt eingesetzt hat. Das ist für mich eine Art Vorbild. Man kann aber auch das Waadtländer Modell wählen.

Bitte schreiben Sie die wesentlichen Grundsätze ins Gesetz. Mit der Verordnung funktioniert das nicht.

Tonja Zürcher (GB): Ich ziehe mein Votum von nachher vor, weil es mir wichtig scheint, diese Diskussion jetzt zu führen, was ins Gesetz kommen soll und was nicht. Ich werde das Votum für SP und Grüne halten. Wir sind der Meinung, dass etwas so Zentrales wie die maximal zulässige Mieterhöhung im Gesetz selber geregelt werden muss und nicht intransparent von der Regierung irgendwann später. Wir folgen deshalb dem Vorschlag der BRK-Mehrheit, welcher eben diese Kernelemente ins Gesetz schreibt. Die Berechnung selber, welche Beträge es schlussendlich sind, muss dann die Regierung vornehmen, sodass die Zahlen der Entwicklung folgen können. Wenn sich die Investitionskosten verändern, dann werden sich natürlich auch diese Maximalzahlen verändern.

Der Vorschlag der BRK-Mehrheit basiert auf einem leicht reduzierten Durchschnitt der Investitionen bei Sanierungen. Er bringt also eine sanftere Reduktion der Mieterhöhungen und verhindert die massiven Ausreisser nach oben, welche zur Verdrängung der Wohnbevölkerung führen. Sinnvolle und angemessene Investitionen sind damit aber weiterhin problemlos möglich und können mit den zulässigen Mieterhöhungen amortisiert werden. Verhindert werden nur überbewertete Sanierungen bzw. deren Abwälzung auf Mieterinnen und Mieter. Die Sanierung selber ist nicht verboten, nur dass sie dann maximal abgewälzt wird.

Aber auch mit der Einschränkung der BRK-Mehrheit sind noch Mieterhöhungen von Fr. 130 beispielsweise für

Einzimmerwohnungen, rund Fr. 300 für 4-6-Zimmer-Wohnungen möglich. Stärkere Mieterhöhungen sind sogar zulässig, wenn die Vermietenden aufgrund der Auflagen im Baubewilligungsverfahren zu überdurchschnittlichen Sanierungskosten verpflichtet werden. Eine weitere Möglichkeit besteht bei ökologischen Sanierungen, welche über den gesetzlichen Standard hinausgehen und ökologisch sinnvoll sind, also auch unter Berücksichtigung der grauen Energie und im Verhältnis zur dadurch eingesparten Energie.

Das sind alles andere als restriktive Einschränkungen. Viele, die für die Wohnschutzinitiative gestimmt haben, hätten sich viel stärkere Einschränkungen gewünscht. Fr. 200 oder 300 zusätzliche Ausgaben pro Monat können sich viele Familien nicht leisten.

Wir durften uns gestern von verschiedenen Sprechenden der bürgerlichen Seite anhören, dass die Variante der BRK-Mehrheit sehr extrem sei. Was ist denn für Sie eine moderate Erhöhung, wenn Fr. 300 für Sie eine extrem eingeschränkte Erhöhung ist? Sind es dann Fr. 500 oder Fr. 1000 im Monat? Das können sich ja nicht einmal Gutverdienende leisten. Die Mieten stiegen in den letzten Jahren stetig, das hat auch die Regierungspräsidentin gestern im Eingangsvotum gesagt. In den letzten zehn Jahren stiegen die Mieten fast doppelt so stark wie die Löhne. Die Angebotsmieten, also die Mieten, die Sie real zahlen müssen, wenn Sie sich eine neue Wohnung suchen, stiegen sogar noch stärker, insgesamt um etwa 15% in den letzten zehn Jahren. Tun Sie bitte nicht so, als wäre alles gut, als müsse man einfach so weitermachen wie gehabt, dann komme es schon gut.

Das tun Sie jetzt aber genau. Sie tun so, als müsste man davor Angst haben, dass niemand mehr in Immobilien investieren will, wenn man eine nur kleine Einschränkung machen wird. Ich frage mich ganz ernsthaft, in welcher Realität Sie leben. Wohnen ist längst eine weltweite Handelsware geworden. Die Preise für Liegenschaften steigen auf Niveaus, die keinen Bezug mehr zum realen Wert haben. Wir haben bereits beim Stockwerkeigentum darüber gesprochen. Der sogenannte Anlagenotstand führt dazu, dass noch mehr Geld sich einen Platz im Immobilienmarkt suchen soll. Inzwischen sind sogar Kleinanleger darauf gekommen, in Immobilien zu investieren, weil es sonst keine vernünftigen Investitionsmöglichkeiten mehr gibt.

Wir haben also wirklich nicht das Problem, dass zu wenig investiert wird. Wir haben vielleicht das Problem, dass falsch investiert wird, beispielsweise renditeorientiert statt ökologisch. Aber es ist nicht so, dass zu wenig Geld im Immobilienmarkt ist.

Der Vorschlag der BRK-Mehrheit, der das im nächsten Punkt ins Gesetz schreiben will, ist für uns das äusserste Limit, das akzeptiert werden kann. Hier sind wir beim Kernpunkt der Umsetzung der Wohnschutzinitiative, es geht nicht um irgendein Detail. Es geht um die Frage, wie stark die Mieten in Zukunft steigen. Das muss zwingend ins Gesetz. Ich bitte Sie, in diesem und im folgenden Punkt der BRK-Mehrheit zu folgen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Man kann der Ansicht sein, dass das ins Gesetz geschrieben werden soll. Wir haben den Verordnungsweg vorgeschlagen, aber inhaltlich wird es sehr ähnlich sein, wie hier vorgeschlagen wird.

Abstimmung

§8b Abs. 5

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 47

44 NEIN

0 ENT

48 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR.

Detailberatung

§8c

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen §8c zu streichen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Tonja Züricher hat es bereits sehr klar gesagt, es geht hier um einen Kernpunkt der Initiative. Die BRK-Mehrheit will diesen nicht in der Verordnung, sondern direkt im Gesetz haben. Die BRK-Mehrheit hat einen funktionierenden Mechanismus entworfen, der auf dem um 15% reduzierten Durchschnitt der Investitionen bei Sanierungen basiert.

Andreas Zappalà (FDP): Zum einen finde ich es widersprüchlich, wenn § 8c im Gesetz bleibt, weil wir vorher schon darüber abgestimmt haben, wie berechnet werden soll. Aber auch inhaltlich stelle ich mir noch einmal die Frage, was konkret der Unterschied ist, weil schlussendlich gibt man dem Regierungsrat die Aufgabe zu definieren, was der maximale pauschale Mietzinsaufschlag ist. Wenn man sagt, massgebend sei der um 15% reduzierte Durchschnitt der Investitionssummen, dann wird man dort zu streiten beginnen, wie hoch die tatsächliche durchschnittliche Investitionssumme ist.

Zum anderen ist es mir nicht ganz klar, ob diese Regelung wirklich auch Bestand haben kann, indem man bestimmt, dass es maximal 50% Wertvermehrung sein darf. Das geht ja noch, weil man sowieso nicht viel mehr bekommt. Die Lebensdauer von 30 Jahren scheint mir fraglich. Es gibt Amortisationen, die darunter liegen, man kann doch nicht sagen, dass alle Investitionen auf 30 Jahre amortisiert werden müssen. Die Diskussion wird sich in nächster Zeit um die erneuerbaren Energien drehen. Die Wärmepumpe hält nie 30 Jahre, die muss man schneller ersetzen.

In diesem Zusammenhang sieht die Verordnung vor, dass man in Bezug auf die Investitionen im energetischen Bereich eben nicht mit Prozentsätzen rechnet, sondern man muss darauf achten, welche Mehrkosten entstehen, weil man energetisch sanieren muss. Und das widerspricht ganz konkret dem Bundesrecht. Deshalb bin ich der Meinung, dass diese Variante, wie sie hier festgehalten wird, schlussendlich bundesrechtswidrig ist.

Aus diesem Grund empfehle ich § 8c zu streichen und dem Regierungsrat zu folgen und ihm die Festsetzung der zulässigen Mietaufschläge zu überlassen.

Tonja Zürcher (GB): Ich gebe Ihnen noch eine zweite Chance. Wir sind müde, viele stimmen nicht ab oder vergessen manchmal, worum es geht. Es wird vermutlich sowieso zu einer zweiten Lesung kommen, dann können wir das Ganze bereinigen, weil es doch etwas chaotisch war.

Sie können noch einmal der BRK-Mehrheit zustimmen und auf das zurückkommen, was Sie vorher gestimmt haben. Wenn Sie wollen, dass wir ein Gesetz haben, das inhaltlich regelt, wie stark die Mieten in Zukunft steigen dürfen, dann müssen Sie jetzt der Mehrheit folgen. Wenn Sie das nicht tun, dann liegt die Umsetzung beim Regierungsrat. Dieses Kernelement der Initiative gehört ins Gesetz. Es ist richtig, rechnen muss dann der Regierungsrat bzw. die Verwaltung. Aber wenn wir die Änderung der Mehrheit annehmen, dann haben wir einen klaren Rahmen, was der Regierungsrat berechnen muss. Wenn Sie das nicht annehmen, dann könnte es sogar sein, dass der Regierungsrat die Variante Genf oder Waadt in die Verordnung schreibt.

Ich bitte Sie noch einmal, dieses Kernelement im Gesetz zu regeln und für die Mehrheit zu stimmen.

Beat Leuthardt (GB): Vom Formalen her ist es zwar unschön, aber es scheint mir klar, dass die gesetzliche Bestimmung, wenn sie denn gemäss der BRK-Mehrheit durchkäme, die Regierung dazu verpflichtet, ihre Ausführungsbestimmungen gemäss dem obigen § Abs. 5 entsprechend auszuführen. Wenn wir hier zustimmen, ist die Regierung meines Erachtens daran gebunden und kann vielleicht weniger oder gar nichts dazu verfügen. Ich bleibe aber dabei, dass die Bestimmung, die wir vorher angefügt haben, insbesondere die maximal zulässigen Mietzinsaufschläge, bundesrechtswidrig sind. Möglicherweise ist es einfach ein semantisches Problem und Sie meinen, dass die Ausführungsbestimmungen sich darauf beziehen. Eine zweite Lesung würde ich rundweg ablehnen. Die Fronten sind klar, und auch mit ein paar Unstimmigkeiten wird es ein so miserables Gesetz sein, dass es auch durch eine zweite, fünfte oder zehnte Lesung nicht gerettet werden kann.

Was die Bestimmung von § 8c gemäss der Mehrheit angeht, möchte ich noch einmal betonen, dass ich voller Respekt auf die Arbeit der zuständigen Ämter schaue und auch auf die ausgiebige Arbeit, die die Kommissionmehrheit geleistet hat. Ich möchte aber daran erinnern, dass es nur der mehr oder weniger untaugliche Versuch ist, ein verpuschtes Gesetz zu retten und es keineswegs so ist, dass irgend jemand von der Kommissionmehrheit freiwillig auf solche Gedanken gekommen wäre, wenn es nicht darum gegangen wäre, die Arbeit zu machen.

Was einem bei der Regelung der Mietzinskontrolle nicht gefallen kann ist, dass es investitionsabhängig ist. Wir kennen den Trick, der heute läuft, dass man unter dem Eindruck, dass die Massenkündigungen vielleicht doch nicht so imagefördernd sind, nun versucht, das Mietrecht auf andere Weise auszuhebeln, indem man die Investitionssumme derart erhöht, dass auch unter Wahrung der Regelungen im Endeffekt eine Mietzinserhöhung nach umfassender Sanierung gemäss Art. 14 der Verordnung üblich bleibt, der Fr. 600, Fr. 700, Fr. 800 ja bis Fr. 1'000 ausmacht und deswegen jeglichen Mieterschutz pulverisiert.

Hier geht es wie gesagt um Wohnschutz und nicht um Mieterschutz. Das Bundesgericht wird schon einen Weg finden, das als zulässig zu erklären, aber es hilft nicht gross, wenn die Investoren einen Ausweg finden. Die Credit Suisse hat ihn schon gefunden, sie investiert in die gut erhaltenen, eben sanierten Hochhäuser am Schorenweg 26 Millionen Franken. Da geht es nicht wirklich darum, der Umwelt oder den Mietparteien etwas Gutes zu tun, sondern das Kapital zu verstecken, das sie sonst nur noch mit Minuszinsen losbekommt. Schon das Modell ist nicht sehr hilfreich für die Mietparteien und kann nichts anderes als ein Notmodell sein.

Hinzu kommt, dass diese 50% schon gar nicht realistisch sind. Wir wissen, dass Art. 14 der Bundesverordnung masslos übermarchend ist. Alle profitieren davon. Wir haben Anzeichen dafür, dass 17% wertvermehrender Anteil schon zu einer Rendite führen würde. Es gibt die Studie der Hochschule Luzern, die sagt, dass die in der Verordnung von Doris Leuthardt enthaltenen 50 bis 70% in der Regel bei wertvermehrenden Investitionen in Wirklichkeit höchstens 34 bis 58% sind. Also müsste man sowieso die Zahl 50 durch die Zahl 34 ersetzen. Dies ist noch einmal ein zusätzliches Geschenk an die

Investoren und an die Anwesenden, die von den Investoren profitieren.

Ich bitte dringend, als Notmassnahme diesen Art. 10 § 8c mangels Besserem anzunehmen, damit man überhaupt eine gesetzliche Regelung findet.

André Auderset (LDP): Nachträglich muss ich Patrick Hafner recht geben. Wir hätten die beiden Bestimmungen einander gegenüberstellen sollen. Denn worüber wir vorher gesprochen haben, nämlich über § 8b Abs. 5, ist der Gegenentwurf zu § 8c, über den wir jetzt reden. Wir haben vorher mit den üblichen Mehrheitsverhältnissen von heute beschlossen, dass wir dem Regierungsrat in den Ausführungsbestimmungen die Kompetenz dazu geben, die Bestimmung zu treffen. Der Gegenentwurf wäre, dass wir das alles ins Gesetz schreiben.

Wir haben also vorher bereits gesagt, dass wir den Regierungsrat damit betrauen. Nun reden wir noch einmal darüber. Das ist paradox und dient höchstens dem Erzwingen einer zweiten Lesung. Da stimme ich Beat Leuthardt zu, dass eine zweite Lesung das Gesetz kaum verbessert, obwohl dieses im Übrigen gar nicht so schlecht ist.

Bitte lehnen Sie § 8c ab, wir haben bereits vorher gesagt, dass wir den Regierungsrat damit beauftragen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich habe gehört, dass die Regierung einfach irgendetwas in die Verordnung schreiben kann. Dagegen möchte ich mich doch wehren. Wir haben in der Kommission dargelegt, wie wir das umsetzen möchten. Das ist entspricht dem § 8c. Wir können in der Regierung nicht irgendetwas festsetzen, sondern dies geschieht auf den Grundlagen der Diskussion, die heute geführt wird. Solche Allmacht hat die Regierung nicht.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 48

44 NEIN

0 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§8d

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen §8d zu streichen.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Ich möchte kurz etwas präzisieren. Der gesamte § 8d ist zu streichen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Die BRK-Mehrheit wünscht auch bei Ersatzneubau eine Einschränkung der Mietzinse, um eine Umgehung zu vermeiden.

Andreas Zappalà (FDP): Ich bin mir nicht sicher, aber § 8d braucht es ja auch nicht mehr, denn in der Variante der BRK-Minderheit, die obsiegt hat, ist der Abbruch auch geregelt. Die Kontrolle gilt für Abbrüche, und wenn man abbricht, gibt es einen Ersatzneubau. Und für Sanierungen und Umbauten gilt die Mietzinskontrolle. Sie sieht einfach gleich aus. Die BRK-Mehrheit will, wenn ich das richtig verstanden habe, eine andere Regelung als diejenigen bei Mietzinsaufschlägen nach Sanierungen und Umbauten.

Patrick Hafner (SVP): Ich habe es am Anfang ganz klar gesagt, dass wir § 8b, c und d einander gegenüberstellen hätten müssen. Es ist nicht ganz so tragisch wie bei § 8c, aber hier wäre es ein sachlogischer Widerspruch im Gesetz, wenn wir das annehmen würden.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit/RR, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 49

41 NEIN

0 ENT

48 JA

Der Grosse Rat beschliesst

dem Antrag der BRK-Minderheit zuzustimmen.

Detailberatung

§8c

Antrag

Die BRK-Minderheit und der Regierungsrat beantragen Abs. 2 zu streichen.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: zieht den Antrag zurück.

Detailberatung

§9 Abs. 1

René Brigger (SP): Es gab schon vorher einen Paragraphen, bei dem es um die Genossenschaften geht. Da ist "preisgünstig" eben richtig. Es gibt nur zwei Stellen, wo "preisgünstig" stimmt.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: zieht den Antrag zurück.

Es stimmt zwar, was René Brigger sagt. Es geht um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Aber erstens hat die BRK-Mehrheit diesen Vorschlag hier nicht gebracht und zweitens hatten wir schon vorher eine Abstimmung darüber, auch im Zusammenhang mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau, und da kam ebenfalls "bezahlbar" durch. Also wäre es jetzt unlogisch, wenn hier "preisgünstig" stehen würde.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: beantragt "preisgünstig" statt "bezahlbar".

Tonja Zürcher (GB): Hier handelt es sich um einen klassischen Copy-paste-Fehler, den wir gemacht haben, der dazu geführt hat, dass alle "preisgünstig" durch "bezahlbar" ersetzt wurden, auch da, wo "preisgünstig" richtig ist. Wir möchten diesen Fehler hier korrigieren, und hier zu "preisgünstig" umschwenken, wie vorher, und wenn ich es richtig in Erinnerung habe, haben wir vorher auch "preisgünstig" eingesetzt, als "preisgünstig" gemeint war. Ich bitte die Ratspräsidentin um Klärung, wie wir da abgestimmt haben.

Die Ratspräsidentin bestätigt, dass der Grosse Rat bei § 4 Abs. 2 sich für "preisgünstig" entschieden hat.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich möchte mich entschuldigen, dann hatte ich das falsch in Erinnerung. Wenn vorher auch "preisgünstig" steht, dann ist es hier auch richtig.

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: beantragt ebenfalls "preisgünstig" statt "bezahlbar".

Der Grosse Rat beschliesst

stillschweigend "preisgünstig".

Detailberatung

§12 Abs. 1

§16a Titel

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt den Titel zu ändern in „Information“ anstelle von „Beratung und Unterstützung“

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Wir sollten nicht nur den Titel, sondern auch Abs. 1 in einem Atemzug erwähnen. Das ist vielleicht einfacher.

Die Ratspräsidentin präzisiert, dass das später kommt, jetzt geht es nur um den Titel.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Aus Sicht der Initiative ist es ein grosses Anliegen, dass diese Menschen unterstützt und beraten und nicht einfach informiert werden.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich finde auch, dass gemäss Verfassungstext eine Information hier wirklich zu wenig ist. Hier ist eine Beratung angesagt. Diese möchten wir anbieten, deshalb möchten wir das so belassen, wie es im Ratschlag war. Und wir möchten gerne die Beratung für Behinderte einführen, weil dies im Behindertengleichstellungsgesetz festgeschrieben ist.

Georg Mattmüller (SP): Ich kann die Aussage, dass Informationen zu wenig sind, nur unterstützen. Viele Menschen sind mit der Wohnungssuche schlicht überfordert und brauchen eindeutig mehr als Informationen, die sie auf einer Internetplattform sich selber aneignen müssen.

Ich würde auch den regierungsrätlichen Vorschlag so nicht empfehlen, obwohl ich die Ausdifferenzierung für Menschen mit Behinderung unterstütze. In diesem Fall wäre eine allgemeine Formulierung sicher zielführend, zum Beispiel auch aufgrund der Tatsache, dass auch junge Familien Probleme haben, Wohnungen zu finden. Die wären in der Aufzählung nicht berücksichtigt. Ich würde also keine Aufzählung machen, sondern schlichtweg bei der Version der BRK-Mehrheit bleiben.

Beat Leuthardt (GB): Ich lehne die Formulierung der Mehrheit entschieden ab. Ich möchte darauf hinweisen, dass die älteren Menschen ein wichtiger Teil der Ja-Stimmenden waren. Allein schon die Frage, dass man mit 70 Jahren in einer anderen Weise belastbar ist gegenüber Kündigungen, Sanierungen, mit 80 Jahren sowieso, drückt aus, dass die älteren Leute ein besonderes Bedürfnis haben, nicht geschützt zu werden allgemein, sondern vor Sanierungen, die mit Stress und Mietzinserhöhungen verbunden sind oder erst recht bei Kündigung und Massenkündigungen.

Ich erinnere daran, ich spreche immer aufgrund der Erfahrungen des Basler Mieterinnen- und Mieterverbands und der grossen Beratungszahl. Wir vertreten nur jene älteren und betagten Leute, die noch fit sind für ihr Alter, die allein leben können, mit oder ohne Unterstützung. Es geht also nicht um Benachteiligung, es geht um die Gesellschaft an sich, die geschützt werden soll, und warum wir in der Verfassung die Ergänzung insbesondere ältere und langjährige Mietparteien drin haben, ist genau aus dem Grund, dass die Belastung höher ist und die Leute das weniger aushalten. Sie sind fit, aber wenn sie mit 85 Jahren einen eingeschriebenen Brief bekommen, dann stresst sie das auf eine andere Weise als es jüngere tut. Bitte wählen Sie nicht die Begrifflichkeit "Benachteiligte". Ich spreche auch im Interesse des Dachverbands der Seniorenverbände an sich, mit ihnen hatten wir grosse Kontakte, sie haben uns sehr unterstützt bis weit ins bürgerliche Lager hinein. Da geht es um ganz andere Dinge, und ich bitte Sie, wenigstens hier von ihrem ideologischen Scheuklappenkonzept wegzukommen und sich zu überlegen, dass die ganz normale Mieterin und der ganz normale Mieter in dieser Gesellschaft geschützt werden muss.

Zwischenfrage

Georg Mattmüller (SP): Der Begriff "benachteiligte Personen" kommt aus § 16 und steht bereits im WRFG. Sie sind doch Jurist. Können Sie sich nicht vorstellen, dass auch ältere Personen zwischen 65 und 105 Jahren unter "benachteiligte Personen" subsumiert werden können?

Beat Leuthardt (GB): Wir haben ja selber dafür gesorgt, dass das reinkommt. Aber wir sind erstens beim § 16a und in einem ganz anderen Kontext, wo die Begrifflichkeit der Benachteiligungen eine andere Bedeutung bekommt. Sie wirkt in diesem Kontext aus meiner persönlichen Optik diskriminierend. Es ist einfach falsch, hier von Benachteiligung zu sprechen.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): Wir Grünliberalen finden auch, dass die Version der BRK-Minderheit sehr wenig ist, wenn man die angenommenen Verfassungsbestimmungen betrachtet und eben auch, was die primären Zielgruppen des Anliegens der Initiative angeht. Diese sind für uns auch klar ältere Personen, die besonders geschützt werden müssen in Bezug auf Leerkündigungen und besonders gestützt werden sollen. Daher sind wir nicht für die Variante der BRK-Minderheit. Die Version der BRK-Mehrheit hat den Mangel, dass der Begriff "benachteiligte Personen" nicht sehr präzise ist, im Gegenteil, er ist sehr allgemein. Wer kann sich denn alles als benachteiligte Person fühlen? Das müsste man ausformulieren. Und dann ist es wie ein Anspruch light, der Kanton kann sie beraten und unterstützen, aber er muss nicht. Trotzdem kann man sich als benachteiligte Gruppe fühlen und finden, dass man auch Unterstützung will. Das gibt Diskussionen, die nicht sehr zielführend sind. Deswegen sind wir für die Variante des Regierungsrats, die uns das Anliegen der Initiative am besten umzusetzen scheint.

Andreas Zappalà (FDP): informiert, dass die BRK-Minderheit ihren Antrag zurück zieht.

Wir haben uns kurz beraten zwischen den bürgerlichen Fraktionen, und wir schwenken in diesem Fall auf die Variante des Regierungsrats ein. Beat Leuthardt hat insofern recht, als es ein bisschen seltsam wirkt, was als benachteiligte Personen aufgeführt wird. Wenn man das auf die älteren Menschen und Menschen mit Behinderung konzentriert, ist man hier auch sehr nahe am Verfassungstext.

Der Grosse Rat beschliesst

stillschweigen den Titel zu belassen.

Detailberatung

§16a Abs.1

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt für Absatz 1 „Der Kanton stellt für Wohnungssuchende eine Informationsplattform zur Verfügung oder verweist auf bestehende Angebote.“ Der Regierungsrat beantragt gemäss Synopse.

Alexandra Dill Sprecherin der BRK-Mehrheit: Ich möchte in aller Deutlichkeit zu Protokoll geben, dass ältere Menschen mitgemeint sind in der Variante der BRK-Mehrheit und dass das in keiner Art und Weise diskriminierend gemeint ist. Es geht darum, wer sich subjektiv benachteiligt fühlt. Das subjektive Gefühl der Benachteiligung ist ausschlaggebend und in diesem Sinne ist es nicht diskriminierend gemeint.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: In der Verfassung steht, dass ältere Menschen unterstützt werden sollen, und dies haben wir umgesetzt. Aber es sind nicht alle älteren Menschen benachteiligt. Es gibt sehr viele ältere Menschen, die in keiner Art und Weise benachteiligt sind.

René Brigger (SP): Der Antrag § 16a Abs. 1 des Regierungsrats hört auf bei "Wohnraum anbieten". Wenn wir dem Regierungsratschlag zustimmen, dann ist auch die zweite Frage gelöst.

Salome Hofer, Grossratspräsidentin: Der Ratschlag steht heute nicht mehr zur Diskussion. Zur Diskussion steht heute der Bericht der BRK-Mehrheit, weiter gibt es Anträge der BRK-Minderheit und des Regierungsrats.

Thomas Widmer-Huber (CVP/EVP): Ich schliesse mich dem Votum von David Wüest-Rudin an. Benachteiligt ist nicht präzise, aber die Fokussierung auf die älteren Personen und Menschen mit Behinderung unterstütze ich.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 50

[Anzeige im Saal mit Prozenten]

Der Grosse Rat beschliesst

die Abstimmung zu wiederholen

Jeremy Stephenson, Sprecher der BRK-Minderheit: Die BRK-Minderheit zieht den Streichungsantrag von §16 Abs. 2 zurück.

Abstimmung

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates, NEIN bzw. - heisst Ablehnung

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 51

42 NEIN

1 ENT

50 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag des Regierungsrates.

Detailberatung

§16a Abs. 2

§17a

§20 Absatz 1, litera b, Absatz 1, litera c

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: beantragt eine 2. Lesung.

Detailberatung

§21 Abs. 1 - 3

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt für §21 Abs. 1 – 3 „Ersatzneubau“ zu streichen.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich möchte festhalten, dass die Regierung der Mehrheit folgt.

Abstimmung

§21 Abs. 1 - 3

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 52

43 NEIN

0 ENT

47 JA

Der Grosse Rat beschliesst

Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit.

Detailberatung

§21 Abs. 4

Antrag

Die BRK-Minderheit beantragt „soweit das entsprechende Baubeglehen publikationspflichtig ist.“ zu streichen.

Abstimmung

§21 Abs. 4

JA bzw. + heisst Zustimmung zum Antrag der BRK-Minderheit, NEIN bzw. - heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 53

44 NEIN

0 ENT

48 JA

Salome Hofer, Grossratspräsidentin: Wir beraten nun den Antrag zur 2. Lesung von Regierungspräsidentin Ackermann.

David Wüest-Rudin (fraktionslos): beantragt einen Sitzungsunterbruch zur Beratung betreffend der 2. Lesung.

Joël Thüring (SVP): stellt den Antrag, keine 2. Lesung durchzuführen.

Abstimmung

Ordnungsantrag für einen Sitzungsunterbruch.

JA bzw. + heisst Sitzungsunterbruch, NEIN bzw. - heisst kein Sitzungsunterbruch.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 54

81 NEIN

2 ENT

11 JA

Der Grosse Rat beschliesst

keinen Sitzungsunterbruch

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: Ich habe gesagt, dass ich eine zweite Lesung dringend empfehlen würde. Ich beantrage das, wenn es sonst niemand tun. Dies einerseits wegen des Punktes in § 20, den ich bereits erwähnt habe. Da wird eine Bestrafung festgelegt, aber vorher wird nirgends festgelegt, was die Mitwirkungspflicht sein soll. Weiter bin ich ziemlich sicher, dass sich §§ 8a und 8b nicht entsprechen, dass es hier Unstimmigkeiten gibt. Ich bin der Meinung, dass man das rein technisch überprüfen müsste, und dass sonst ein Gesetz entsteht, das sich in sich selber widerspricht. Das kommt daher, dass gewisse Teile der BRK-Mehrheit, gewisse Teile der Regierung und gewisse Teile der BRK-Minderheit durchgekommen sind. Das ist ein demokratischer Prozess, der in Ordnung ist, aber man sollte überprüfen, ob das in sich stimmt.

Ich bitte Sie wirklich dringend um diese zweite Lesung. Es geht in keiner Weise um einen politischen Entscheid, sondern es geht darum, ein Gesetz zu schaffen, das stimmig ist.

Andreas Zappalà (FDP): Namens der Fraktion der FDP, LDP und CVP beantrage ich Ihnen, auf eine zweite Lesung zu verzichten. Man hat entweder der BRK-Minderheit Folge geleistet oder sonst der BRK-Mehrheit, dort vor allem der Frage, was preisgünstig ist und was nicht. Ansonsten gab es kein Hin und Her zwischen BRK-Mehrheit und BRK-Minderheit. Was jetzt im Gesetz steht entspricht dem, was in den Kommissionen seit über einem Jahr liegt. Aus diesem Grund denke ich nicht, dass es noch einmal nötig ist, einen oder anderthalb Tage über dieses Gesetz zu beraten.

Ackermann, Elisabeth, RR PD

Es geht in der zweiten Lesung nicht darum, alles noch einmal zu besprechen und zu beraten. Es geht wirklich nur darum zu prüfen, ob das Gesetz in sich stimmt. Dafür hätten wir einen Monat Zeit.

Joël Thüring (SVP): Im Namen der SVP-Fraktion beantrage ich Ihnen ebenfalls, die zweite Lesung abzulehnen. Ganz grundsätzlich ist in einer zweiten Lesung das Geschäft noch einmal im Parlament. Das heisst, am Schluss des Tages kann bei der zweiten Lesung noch einmal alles von vorne beraten werden. Das ist nicht im Sinne der Erfindung. Ich kann mich den Worten des Sprechers der FDP, LDP und CVP anschliessen, dass es insofern nicht allzu viele Änderungen gab, die nicht klar nachvollziehbar waren. Ich habe sogar das Gefühl, dass überall dort, wo es nicht nachvollziehbar war, parteiübergreifend interveniert wurde.

André Auderset (LDP): Ich kann mich Joël Thüring anschliessen, mit einer Zusatzbemerkung. Nur wegen dieser Mitwirkungspflicht diese zweite Lesung zu wollen, scheint mir nicht notwendig zu sein. Wenn im Gesetz gesagt wird, dass die Verletzung der Mitwirkungspflicht gebüsst wird, dann ist klar, dass eine Mitwirkungspflicht besteht. Damit erübrigt es sich, dies noch einmal detailliert zu nennen. Es wäre rein juristisch sicher schöner, aber nur deswegen alles noch einmal auseinanderzunehmen, würde ich nicht empfehlen. Wir haben sehr umfassend beraten. Nun soll es einmal gut sein.

Thomas Widmer-Huber (CVP/EVP): Gibt es keine Möglichkeit, nur diese strittigen Punkte noch einmal anzusehen?

Salome Hofer, Grossratspräsidentin: Nein, diese Möglichkeit gibt es nicht.

Regierungspräsidentin Elisabeth Ackermann, Vorsteherin PD: zieht den Antrag für eine zweite Lesung zurück. Ich habe es schon vorher erwähnt. Es ist eigentlich nicht an mir, diese zweite Lesung zu beantragen. Ich ziehe den Antrag

zurück, obwohl ich nach wie vor der Meinung bin, dass es eine zweite Lesung geben sollte.

Schlussabstimmung

JA heisst Zustimmung zum Antrag der Kommission, NEIN heisst Ablehnung.

Ergebnis der Abstimmung

Abstimmungsnummer 55

45 NEIN

2 ENT

49 JA

Der Grosse Rat beschliesst

unter Verzicht auf eine zweite Lesung der Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes zuzustimmen. Das Gesetz ist in Kantonsblatt Nr. 34 vom 29.04.2020 publiziert und unterliegt dem Referendum.

Mit dem Eintreten auf das Geschäft haben Sie die Motionen Tonja Zürcher 17.5018.03 sowie Harald Friedl 17.5444.03 gemäss § 43 Abs. 5 der Geschäftsordnung als erledigt abgeschrieben.